

## Westlich ausgerichtete 2 Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten in begehrter Lage von Mödling



Image00009

**Objektnummer: 141/82037**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2023/2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	949,87 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	780,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,52 €
<b>USt.:</b>	86,35 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

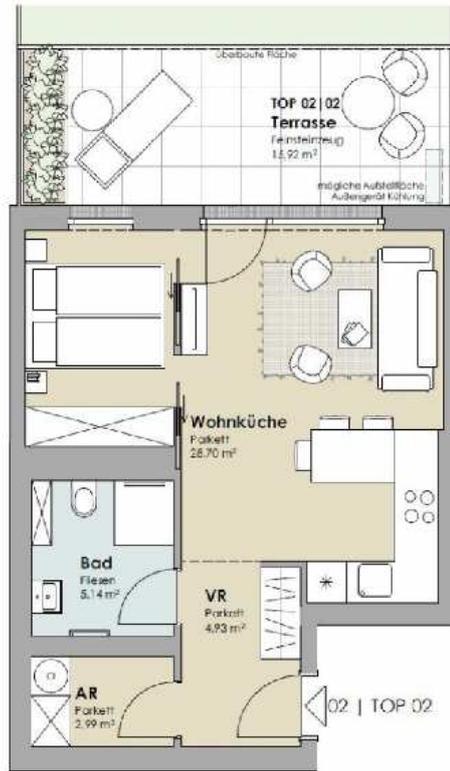
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







ÜBERSICHT | kein Maßstab



ÜBERSICHTPLAN



LAGEPLAN

Plan- und optische Änderungen vorbehalten! Flächenangaben sind ca.-Angaben. Die eingezeichnete Möblierung dient der Bestrafion. Bei etwaiger Widersprüche zwischen den Vermarktungsplänen und der BAE gelten die Inhalte der BAE.

**laVie<sup>7</sup>**  
VERMARKTUNGSPLAN  
NEUBAU  
Viechnitzgasse 7, 2340 Mödling  
Einfamilienhaus  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

**ERDGESCHOSS  
HAUS 02 | TOP 02**

**Raumprogramm**

Wohnküche	28.70 m <sup>2</sup>
Bad mit WC	5.14 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.99 m <sup>2</sup>
Vorraum	4.93 m <sup>2</sup>

**Flächenaufstellung**

Wohnfläche	41.76 m <sup>2</sup>
Terrasse	15.92 m <sup>2</sup>
Garten	38.93 m <sup>2</sup>

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH  
Hauptstraße 81, A-2340 Mödling  
Tel. +43 (7754) 918 100  
E: info@rustler.at

**ST**  
An der Österreichischen Bundesbank  
www.st.at  
www.st.at

STAND: 06.30.2022

## Objektbeschreibung

Im bezaubernden niederösterreichischen Mödling, vor den Toren Wiens, angrenzend an den herrlichen Wienerwald kommt diese traumhafte 2-Zimmer Gartenwohnung zur Vermietung. Diese Mietwohnung besticht nicht nur durch komfortables Wohnen, sondern auch durch ihre exklusive Lage an einem der schönsten Plätze in Mödling. Sie befindet sich inmitten eines der charmantesten Wohnviertel der Stadt, nahe dem historischen Stadtzentrum, umgeben von imposanten Villen und einer ruhigen, naturnahen Umgebung.

Die Wohnung bietet eine WNF von ca. 41,76 m<sup>2</sup> und umfasst eine Wohnküche (unmöbliert) mit abgetrenntem Schlafbereich, ein modernes Badezimmer mit bodenbündiger Dusche, WC und Handwaschbecken, sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die großzügige Terrasse mit dem angrenzenden Garten ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zu begehen. Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet. Ein TG-Platz ist verpflichtend für 120 € inkl. BK und USt. anzumieten. Ein Kellerabteil rundet das exklusive Angebot ab. \*Hervorzuheben ist auf jeden Fall die Mietdauer von 10 Jahren!\*

### Ausstattung:

- massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- großformatige Fliesen (ca. 60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen
- elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung
- Kabel-TV- & Internet-Anschluss
- großzügige Terrasse mit Kaltwasser-Anschluss und Außenbeleuchtung und Stromanschluss
- Lift
- komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und Stützkühlung
- nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Wärmepumpe und Photovoltaikanlage

Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Symbolfotos.

### Lage:

Wohnen im Speckgürtel südlich von Wien – für viele Dank hervorragender Verkehrsanbindung und gleichzeitigem Kleinstadtflair - ein optimaler Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Altstadt liegt etwa 5 Gehminuten entfernt, wo Sie sämtliche Nahversorger wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien vorfinden. Mödling ist eine Schulstadt und verfügt über zahlreiche Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien oder höhere Lehranstalten. Diese liegen in unmittelbarer Nähe und erleichtern vor allem jungen Familien den Alltag. Außerdem bietet Mödling ein vielfältiges Freizeitangebot: Eislaufplatz, Freibad, Naturbadeteiche, Wanderwege, Sportvereine, etc. Optimale Verkehrsanbindung: Busse sowie Bahnhof in Gehdistanz, Autobahnauffahrten Richtung Wien und in den Süden, sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.