

## WOHNEN mit Herz & Komfort



IMG\_7443

**Objektnummer: 141/82460**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	48,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	969,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	741,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,22 €
<b>USt.:</b>	88,09 €

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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







Living Plus im grünen Mödling  
Wohlfühlfase für Seniorinnen und Senioren



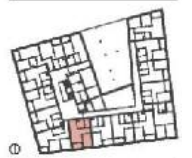
**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

Technikstraße 12 GmbH  
Inbrennstraße 2b  
1020 Wien

Technikstraße 12/Grüschgasse 11  
2340 Hüttling

**VERGABEPLAN**

EBENE 1	Top 10
Rküche	43,06 m <sup>2</sup>
Loggia	4,27 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>48,26 m<sup>2</sup></b>
Kellerkell 1.0	0,30 m <sup>2</sup>



Der vorliegende Plan zeigt den Bauzustand wie 27.01.2014.

Die Baufläche beträgt, wenn nicht anders beschriftet, ca. 1,8 m. Die veranschaulichte Formel, die von der Natur und einem natürlichen Verlauf der angrenzenden Grundstücksgrenzen (z.B. aufgrund bestehender Mauern) abweicht, ist als Status quo und keine gezeichnete Grenze anzusehen. Die Wände und Raumgrößen sind ohne Angabe von Abweichungen aufgeführt. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

- Inkongruenz
- Einbauschrank
- Kleinfenster
- Treppenstiel
- Leerdach Treppenhilfsleiter
- Wandbohle

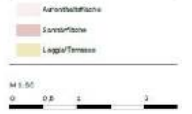
- Deckenbohle
- Wandbohle
- Jalousiebohle
- Jalousiebohle
- Auszieher
- Einbauschrank
- Wandbohle

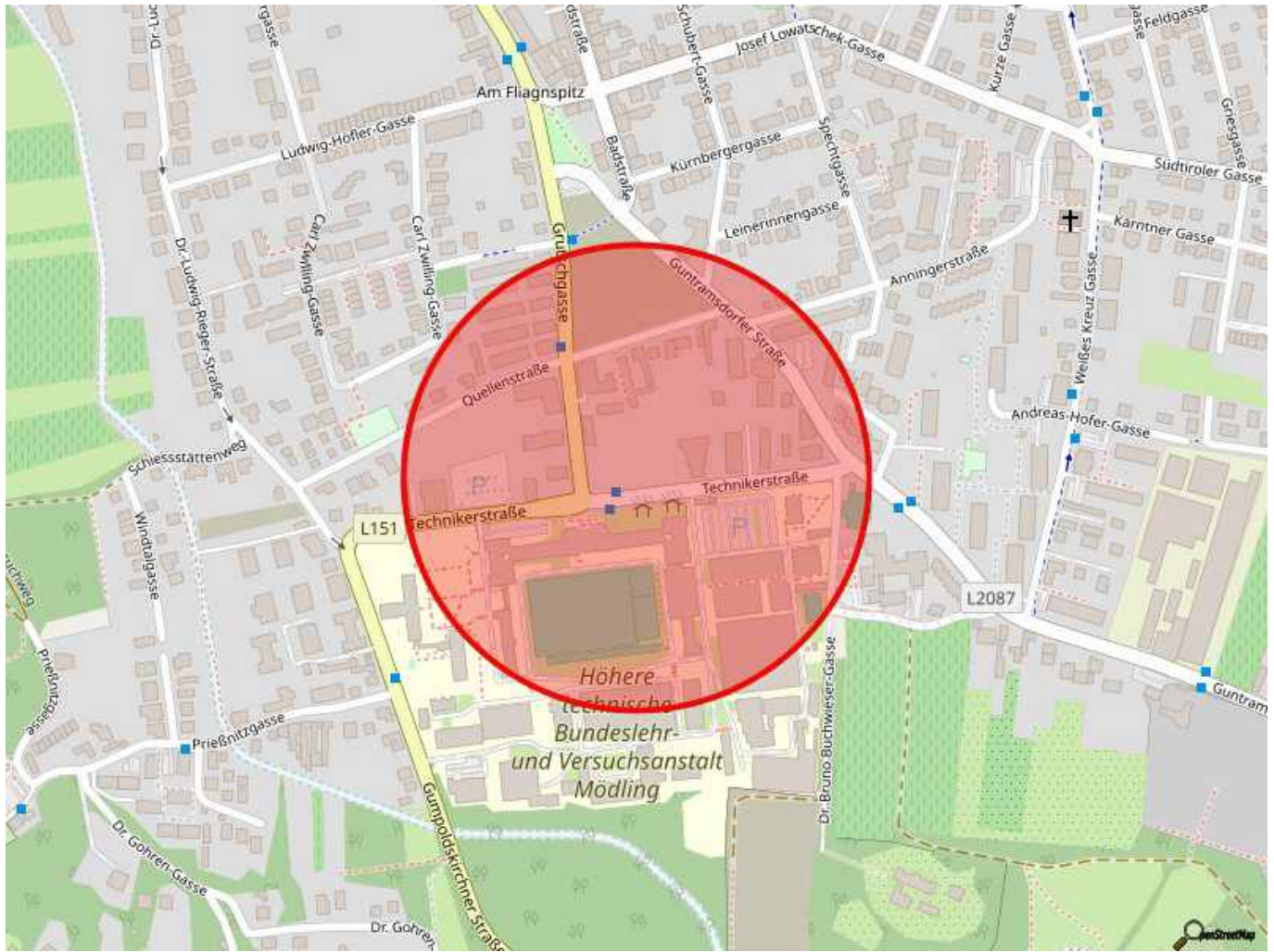
- Taster
- Schließe 3-Punkt-Schließwerk
- Schließwerk
- Schließwerk 2-fach
- Schließwerk 2-fach
- Elektrischer Anschluss
- Steckdose

- Handy Antenne
- TV Antenne
- TV Antenne (SKT)
- Detektor Loch
- Medien Leuchte
- Beschneidwerk (Beschneidwerk)

- Verankerungswinkel G 17
- FSB Vert. Fallbezugswinkel
- SOK Sonnenschutzvorrichtung (Sonnenschutz)
- SOK Sonnenschutzvorrichtung
- AD Anlagengänge Decke
- GE Gasleitung
- KH Wasserleitung

Gültigkeitsbereich durch ÖGWI (Gesamtwohnen)  
ÖGWI (Gesamtwohnen GmbH)  
Wien, Technikerstraße 12/Grüschgasse 11  
0665 / 252 211  
www.arena-realestate.at





## Objektbeschreibung

Sie sind aktiver Ruheständler und möchten Ihr Leben selbstbestimmt genießen, ohne auf Komfort und einen Hauch von Luxus zu verzichten? Dann heißen wir Sie willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit dem besonderen Plus an Lebensqualität.

Diese moderne Wohnanlage verbindet komfortables Wohnen mit einem einzigartigen Servicekonzept: Seniorinnen-Concierge – persönlich, herzlich, unterstützend.

Ihre Wohnung ab 42m<sup>2</sup>

Die hochwertigen 2–3 Zimmer-Wohnungen bieten Ihnen:

- Großzügige, helle Grundrisse
- Loggia bei jeder Wohnung
- Moderne Küche
- barrierefreie Ausstattung
- Auf Wunsch Garagenplatz
- Lift im Haus
- Ruhige, angenehme Wohnatmosphäre

Hier genießen Sie Ihre Privatsphäre und sind dennoch nie allein.

Wohnen mit Herz & Komfort

- Selbstständiges Wohnen mit Service
- Gemeinschaft & soziale Kontakte
- Sicherheit & Unterstützung
- Komfortable Ausstattung
- Lebensqualität in jedem Alter

Gemeinsam statt einsam

Benötigen Sie Unterstützung im Alltag? Suchen Sie ein Umfeld, das Sicherheit, Nähe und Gemeinschaft bietet?

Der Seniorinnen-Concierge ist Ihr zentraler Ansprechpartner im Haus und unterstützt Sie bei:

- Organisation von Alltagsangelegenheiten
- Koordination von Dienstleistungen
- Unterstützung bei Terminen
- Persönlichen Anliegen

Nähere Infos zum Servicepaket finden Sie unter [www.silber-zeit.at](http://www.silber-zeit.at).

Mit einem offenen Ohr und einem Lächeln sorgen sie für ein sicheres und geborgenes Wohngefühl.

### Freizeit & Gemeinschaft

Hier wird Gemeinschaft gelebt. Freuen Sie sich auf:

- Tägliche gemeinsame Aktivitäten
- Kreativ- und Bewegungsangebote
- Spiele- und Gesprächsrunden
- Gemeinsame Ausflüge
- Veranstaltungen und Feste

Sie entscheiden, woran Sie teilnehmen möchten. Alles kann, nichts muss.

Wir sind für Sie da.

Genießen Sie ihren eigenen Rückzugsort und erleben Sie gleichzeitig ein lebendiges, unterstützendes Miteinander.



## **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.