

## Gartenwohnung mit 4 Zimmer in Zentrumslage

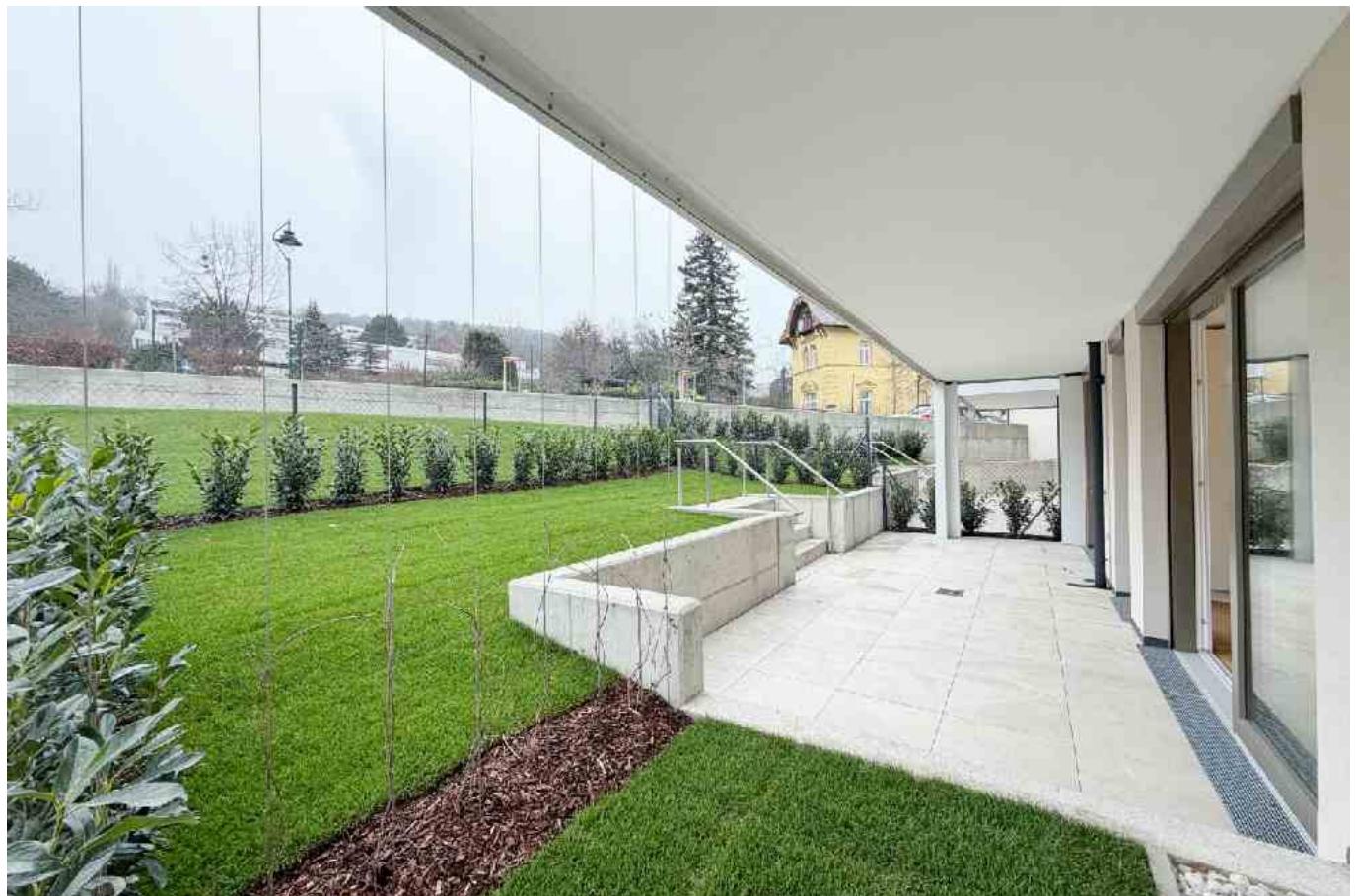


Image00005

**Objektnummer: 141/84279**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	53,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.013,83 €
Betriebskosten:	257,99 €
USt.:	227,18 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689  
H +43 676 834 34 689

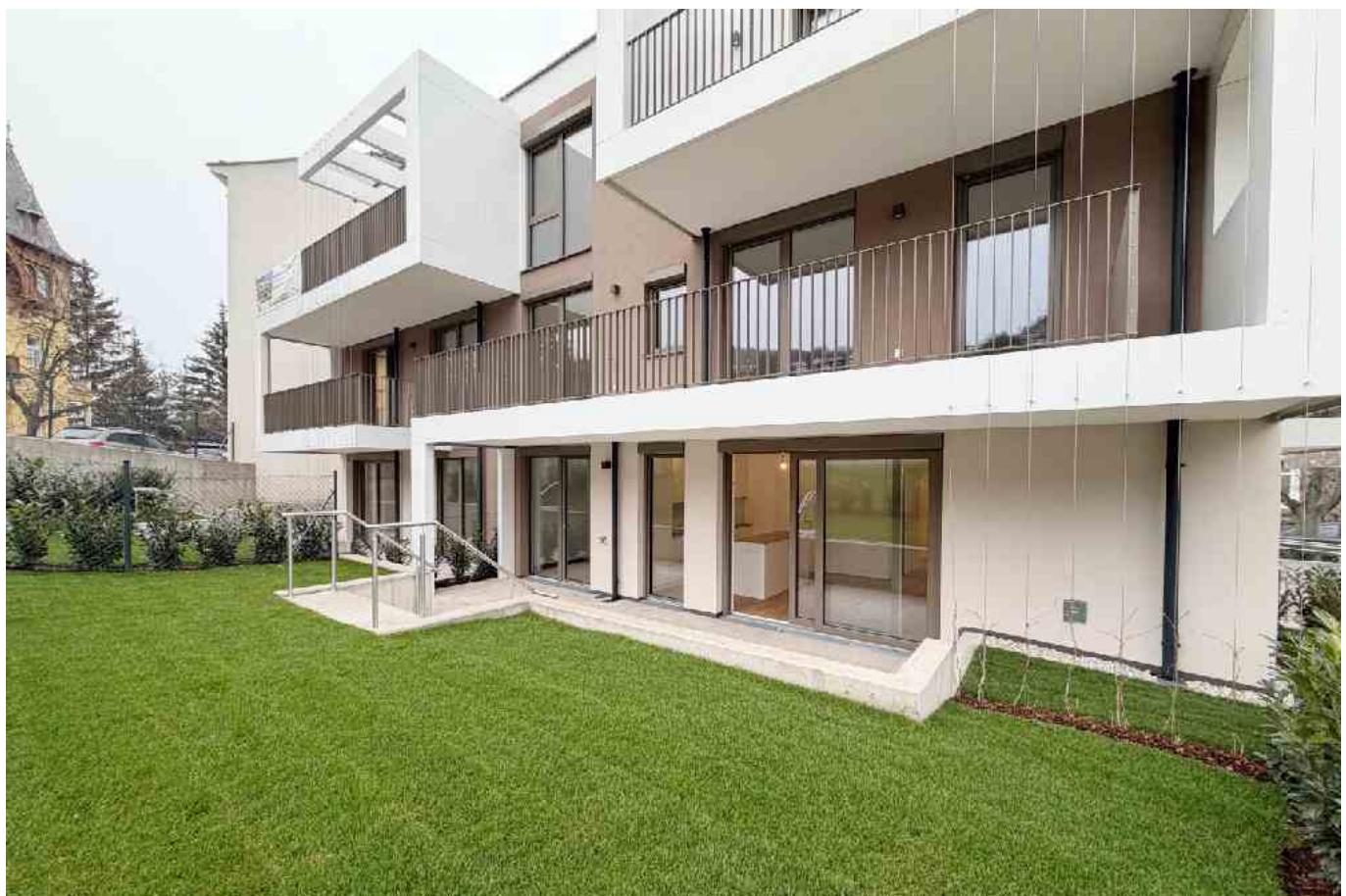
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

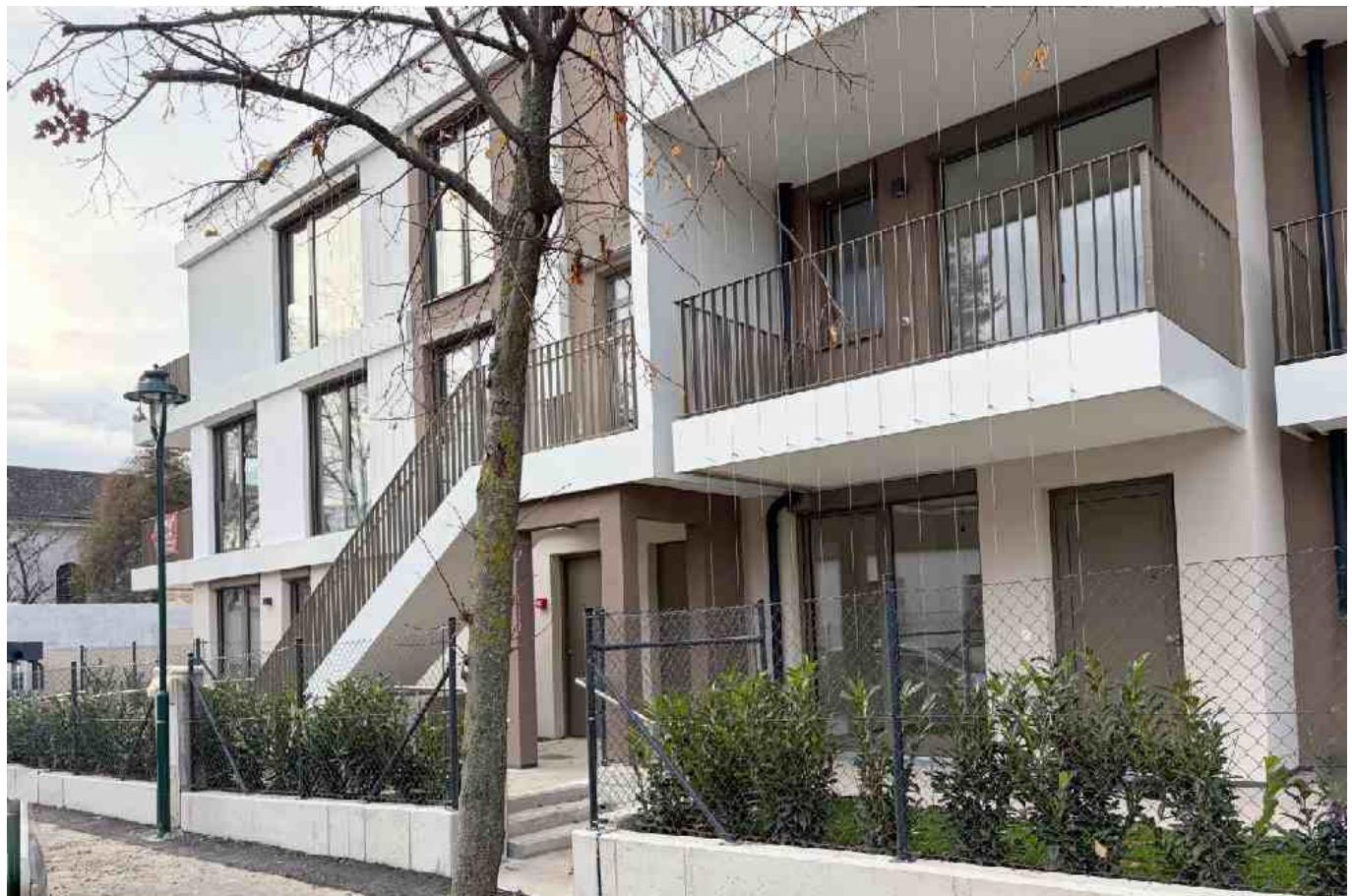


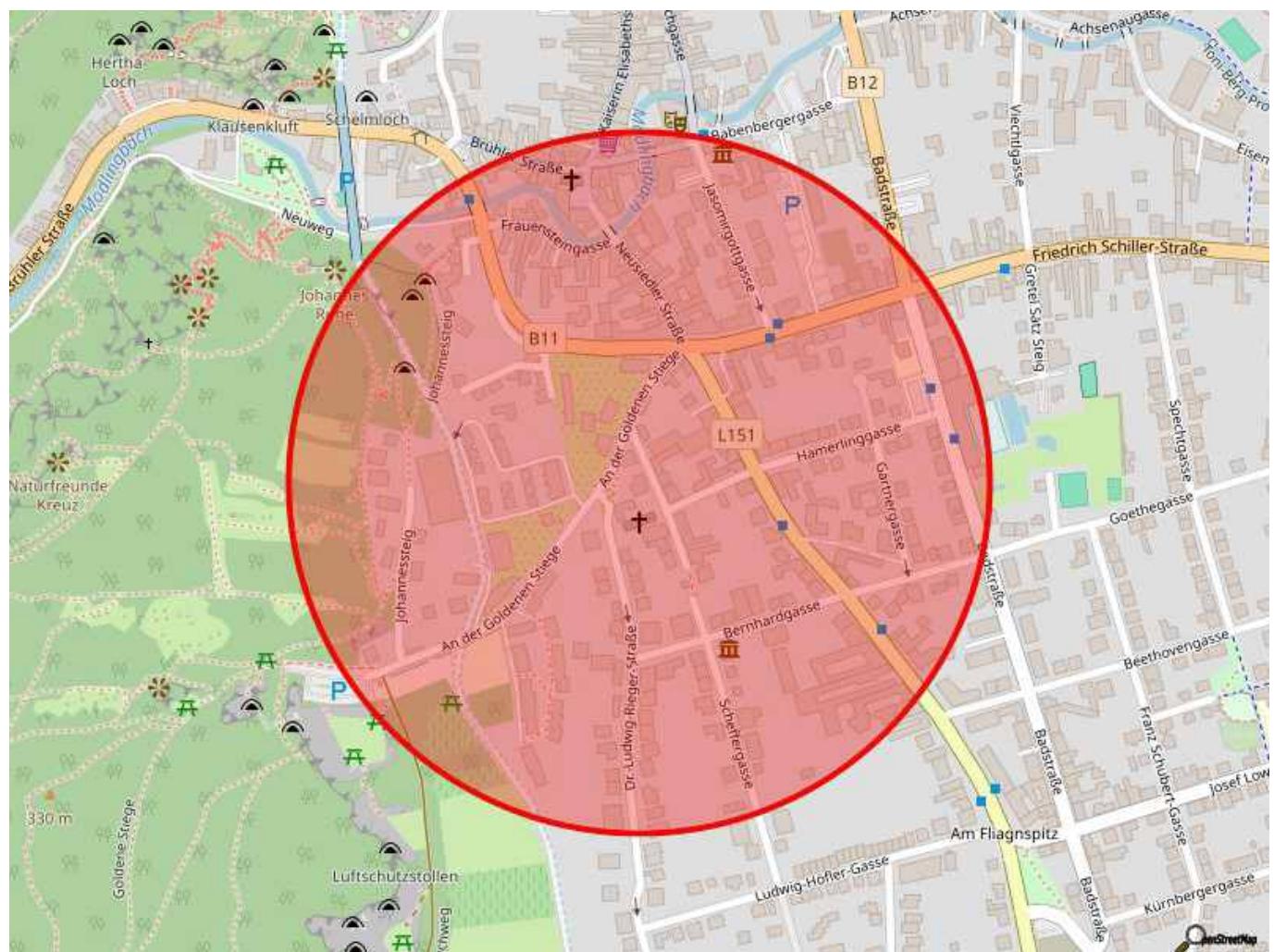
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Eigengarten**  
Größe: 10,11 m²

**Terrasse**  
Größe: 10,00 m²

**Wohnküche**  
Größe: 15,00 m²

**AR**  
Größe: 2,01 m²

**Schlafraum**  
Größe: 6,00 m²

**Zimmer 1**  
Größe: 4,00 m²

**Zimmer 2**  
Größe: 4,00 m²

**Zimmer 3**  
Größe: 1,98 m²

**Bad 1**  
Größe: 1,34 m²

**Bad 2**  
Größe: 1,77 m²

**Vorraum**  
Größe: 12,82 m²

**TOP 01**

**TOP 01 | EG**  
4-ZIMMER-WHG

Vorraum	12,12 m²
Wohnküche	33,20 m²
wC	1,24 m²
AK	2,01 m²
Zimmer 1	10,03 m²
Zimmer 2	10,06 m²
Bad 1	4,14 m²
Bad 2	5,27 m²
Schlafraum	6,65 m²
Zimmer 3	1,98 m²
<b>Gesamtofläche</b>	<b>95,55 m²</b>
Terrassen	33,41 m²
Garten	53,19 m²
Raumhöhe	2,60 m

**SCHEFFERGASSE 4**  
2340 MÖDLING

**FORM + FUNKTION**  
ARCHITEKTURBÜRO  
Raume über und Immobilienmakler GmbH  
[www.formundfunktion.at](http://www.formundfunktion.at)

PLANSTAND: 13.05.2025

Maßstab 1:100  
NUR BEI AUSDRUCK IN AS MASSSTÄBLICH

Vorlegbedarf  
Möblierungsvorschlag

**WALTER REAL ESTATE**

**SCHEFFERGASSE 4**  
2340 MÖDLING

**TOP 01 | EG**  
4-ZIMMER-WHG

Vorraum	12,12 m²
Wohnküche	33,20 m²
wC	1,24 m²
AK	2,01 m²
Zimmer 1	10,03 m²
Zimmer 2	10,06 m²
Bad 1	4,14 m²
Bad 2	5,27 m²
Schlafraum	6,65 m²
Zimmer 3	1,98 m²
<b>Gesamtofläche</b>	<b>95,55 m²</b>
Terrassen	33,41 m²
Garten	53,19 m²
Raumhöhe	2,60 m

**SCHEFFERGASSE**

Umfassende Plakette:  
Ausführungen während der Bauausführung, inklusive  
Zielgruppenplänen, haufschichtend konstruktiver  
Maßnahmen vorbereiten,  
Umsetzung der Maßnahmen.  
Abhängigkeiten beziehen sich auf FK, Längen-, Höhen- und  
Flächeneigenschaften zwischen den Rohbaumaßen. Baustatische  
Festlegungen sind zu berücksichtigen. Die Baustatik ist verantwortlich für die  
Feststellung von Rohbaumaßen verwendbarer Naturmaße  
erforderlich. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht  
anderweitig angegeben. Die Angabe der Maße ist ohne  
Festen- und Wandfülle, Balken, Saalbe- und sonstige  
Auseinander setzung und geringer Ausstattungsbeschreibung.  
Durchgehende Maße in Nebenräumen mit Abgangen  
Dekom möglich.

## Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt von Walter Real Estate Projekt GmbH befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Mödling – eingebettet in einer wunderschönen Villen-Gegend, direkt neben der bekannten und idyllischen „Goldenen Stiege“. Das Wohnhaus bietet 6 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 85 m<sup>2</sup> und ca. 103 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über private Gärten, während die Wohnungen in den oberen Etagen großzügige Balkone und Terrassen bieten.

### \*Raumaufteilung\*:

- Vorräum
- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m<sup>2</sup> und 10,8m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer mit Dusche und Wanne (ein Bad mit WC)
- separates WC
- Abstellraum
- Garten und Terrasse

### \*Ausstattungshighlights\*:

- Designerküchen von EWE mit hochwertigen Miele-Geräten
- Grifflose Küche mit Unterschränken und raumhohen Oberschränken mit Schattenfuge
- Slowmotion-Schubladen und eingefrästes LED-Band über die gesamte Länge
- Weiße Küchenfront mit Anti-Fingerprint-Beschichtung
- Dünne graue Schichtstoff-Arbeitsplatte
- Miele-Geräte: Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Gefrier-Kühl-Kombination
- Klimaanlage in den Maisonette-Wohnungen
- Feinsteinzeug-Fliesen (30x60 cm) und Eiche-Natur-Parkettböden
- Terrassen mit elegantem Feinsteinzeugbelag
- elektrische Außenrollläden
- Video-Gegensprechanlage
- exklusive Sanitäranlagen der Marke Laufen und Armaturen von Hansgrohe
- Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung mit Kühlfunktion

Selbstverständlich stehen Ihnen 9 Parkplätze zur Verfügung, welche um € 100 inkl. BK und USt. angemietet werden können.

Bei den Wohnungen handelt es sich teils um Symbolfotos und Möblierungsbeispiele.

**\*Lage und Infrastruktur\*:** Diese Lage verbindet auf einzigartige Weise das Beste aus zwei Welten: Naturnahe Erholung im Wienerwald und der beliebten Weinregion mit der schnellen Anbindung an die Wiener Innenstadt, die Sie in nur 30 Minuten mit dem Auto erreichen. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, von Apotheken bis hin zu Lebensmittelmärkten, die bequem zu Fuß



erreichbar sind.



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN