

Wohnen auf 2 Ebene! TOP-Ausstattung und Zentrumslage



Image00038

Objektnummer: 141/84282
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.375,00 €
Kaltmiete (netto)	1.929,56 €
Betriebskosten:	229,53 €
USt.:	215,91 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilien treuhand

T 02236 908100 689

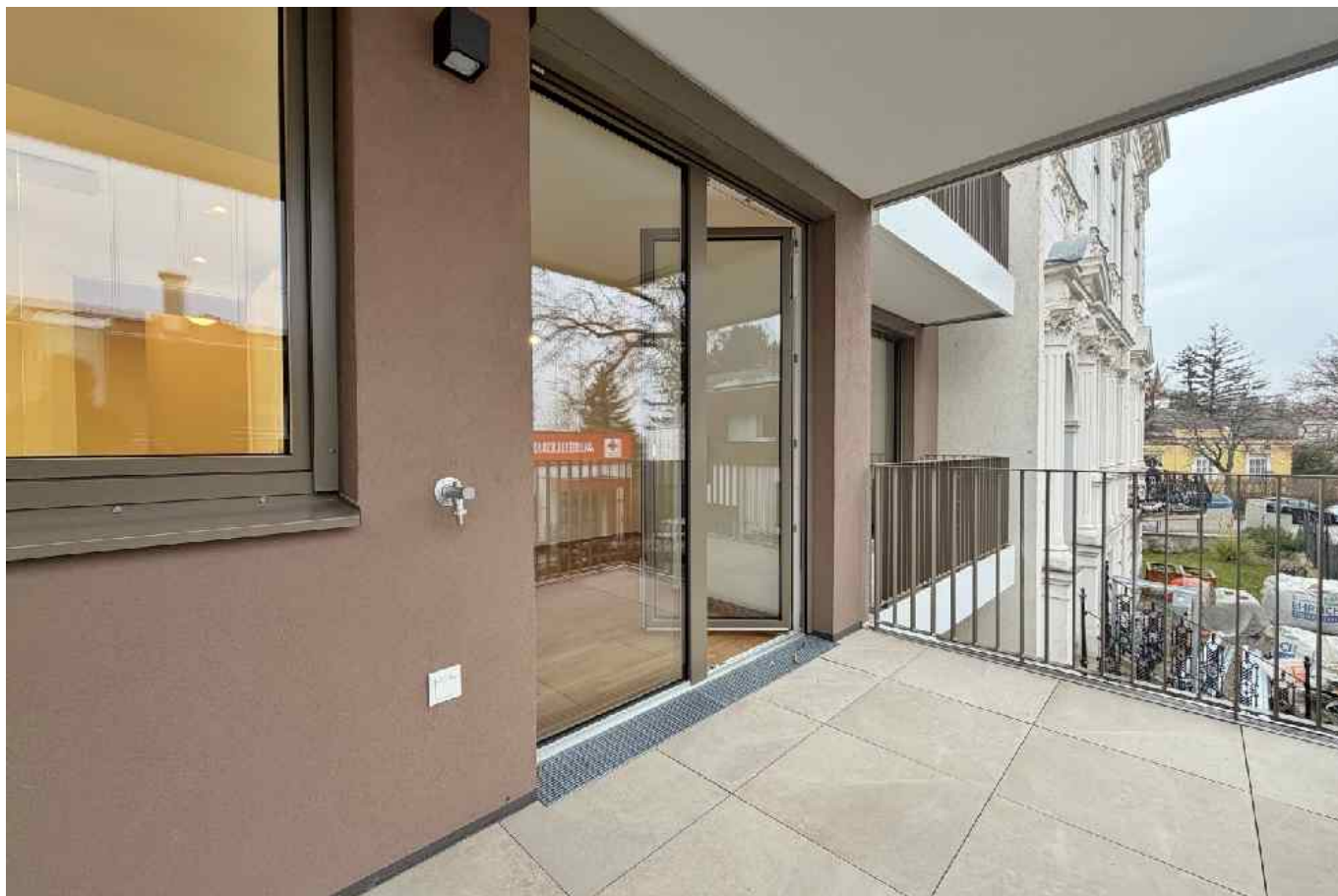
H +43 676 834 34 689

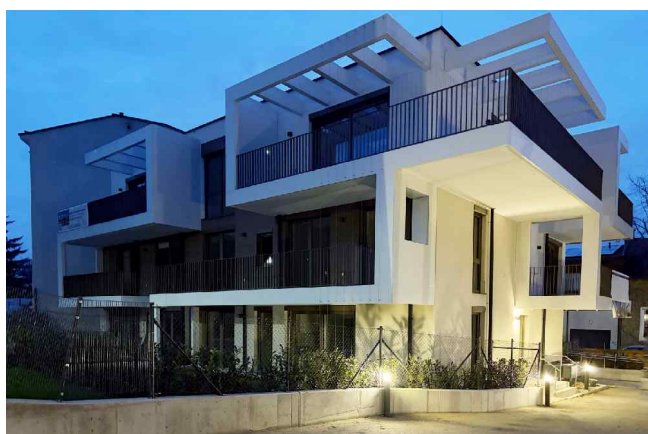
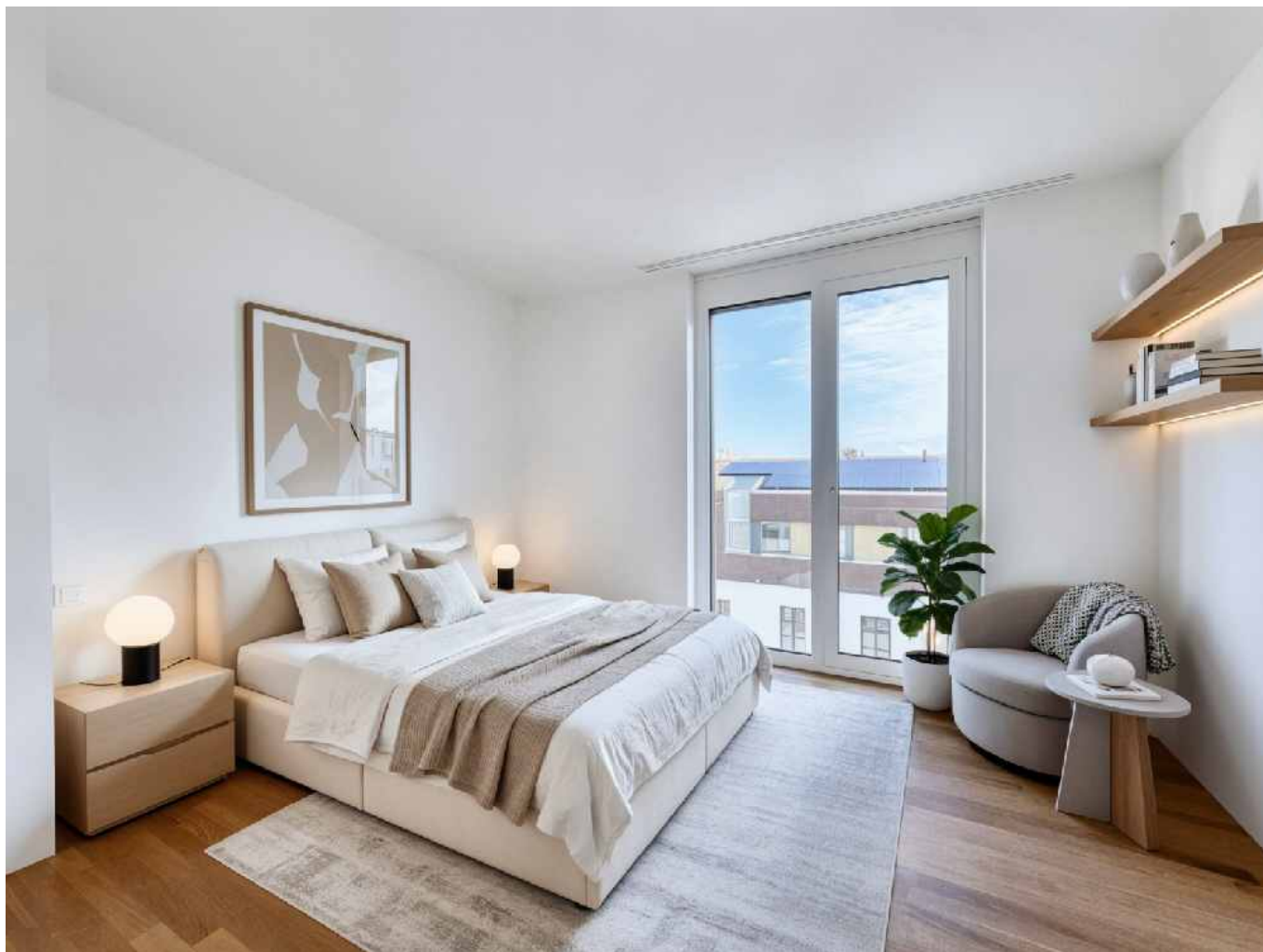
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

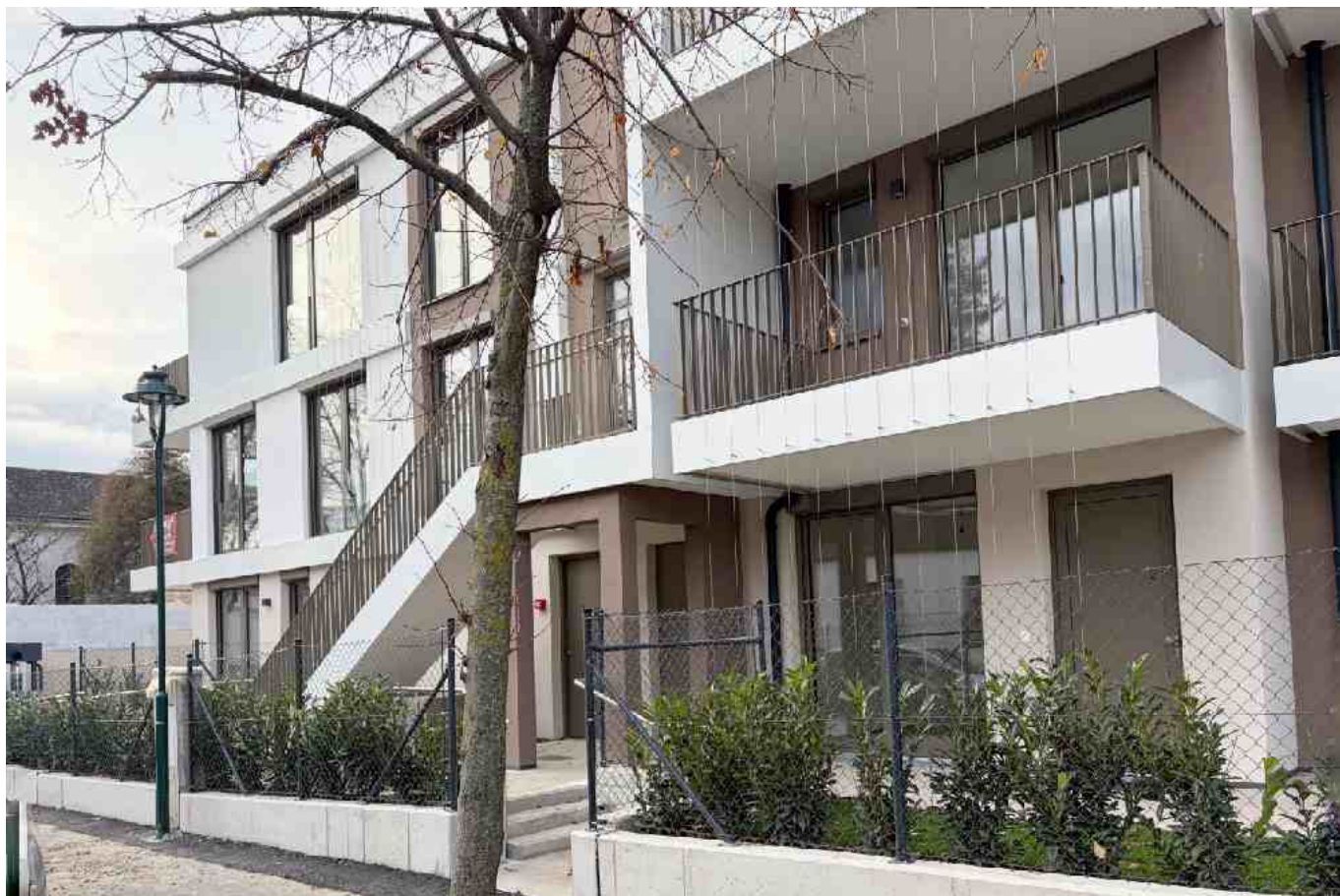


Mitglied des
immobilienring.at











SCHEFFERGASSE 4
2840 MÖBUNG

TOP 06 | 1.OG-2.OG
4-ZIMMER-WFG

Wohnraum 1	7,54 m²
WC 1	1,11 m²
Bad 1	5,11 m²
Zimmer 1	10,06 m²
Zimmer 2	12,02 m²
AK	3,38 m²
Wohnküche	29,51 m²
Wohnraum 2	1,78 m²
WC 2	1,19 m²
Bad 2	2,86 m²
Zimmer 3	10,66 m²
Gesamtfläche	85,01 m²
Balkone	20,29 m²
Raumhöhe	2,59 m



Unveränderte Pläne.
Änderungen während der Bauausführung, infolge
Materialaufgabe, bautechnischer Konstruktion,
Maßnahmen vor Ort etc.
Türen und Durchgänge etc.
Fächer werden bearbeitet auf FOL, Linien, Höhen und
Pläne werden verändert. Das Baubild ist
Tafel und nicht als Bild. Plan ist nur für die
Bestimmung der Räume in der Wohnung. Raumgröße
unverändert. Die Maße der Räume, der Räume
sowie der Räume.
Wasser, Licht, Heizung, Heizung, Wasser und andere
Ausstattung sind gut. Ausstattungsbildung.
Geringe Raumhöhe in Nebenräumen mit abgehängten
Decken möglich.

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Baukunst und Innenarchitektur GmbH
www.formundfunktion.at
PLANSTAND: 13.05.2025



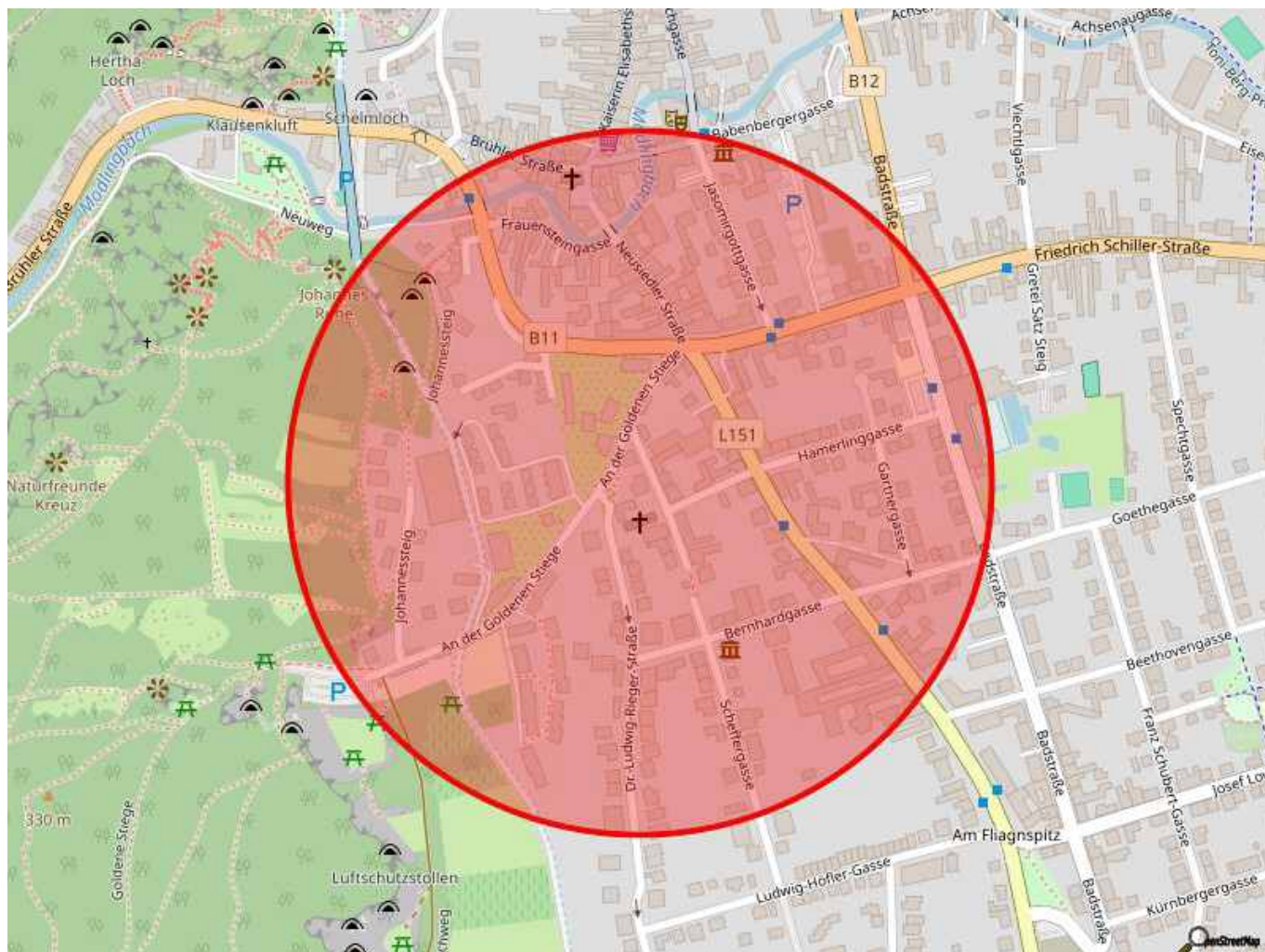
2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 m
MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A3-MISSSTABDRUCK

Verbleibender Bestand
Möblierungsvorschlag



Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt von Walter Real Estate Projekt GmbH befindet sich in einer begehrten Lage von Mödling – eingebettet in einer wunderschönen Villen-Gegend, direkt neben der idyllischen „Goldenen Stiege“. Das Wohnhaus bietet 6 hochwertige Mietwohnungen mit Wohnflächen von ca. 85 m² bis ca. 103 m².

Raumaufteilung:

EG:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 12m²
- 1 Badezimmer mit Dusche, WM-Anschluss und Handwaschbecken
- separates WC
- 2 Balkone

OG:

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 1 Zimmer ca. 10,5m²
- 1 Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- separates WC
- 2 Balkone

Ausstattungs Highlights:

- 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
- 9 Parkplätze verfügbar, 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 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.



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.