

## **Endlich eine Gartenwohnung in Zentrumslage! 4 Zimmer und hochwertige Ausstattung**



1\_3

**Objektnummer: 141/84283**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	58,65 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.595,00 €
Kaltmiete (netto)	2.089,74 €
Betriebskosten:	269,35 €
USt.:	235,91 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 2236 908 100 674

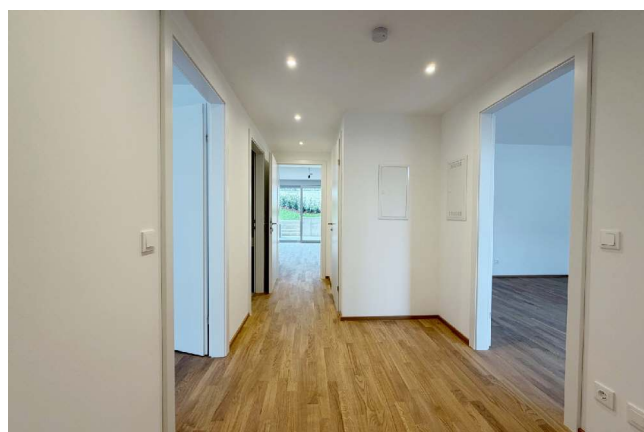
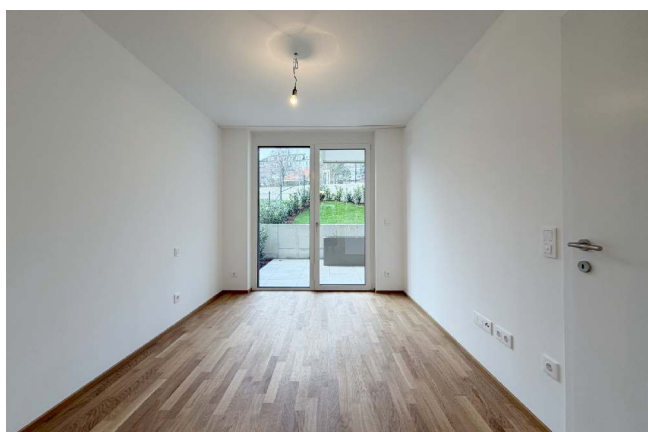
H +43 676 834 34 674

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



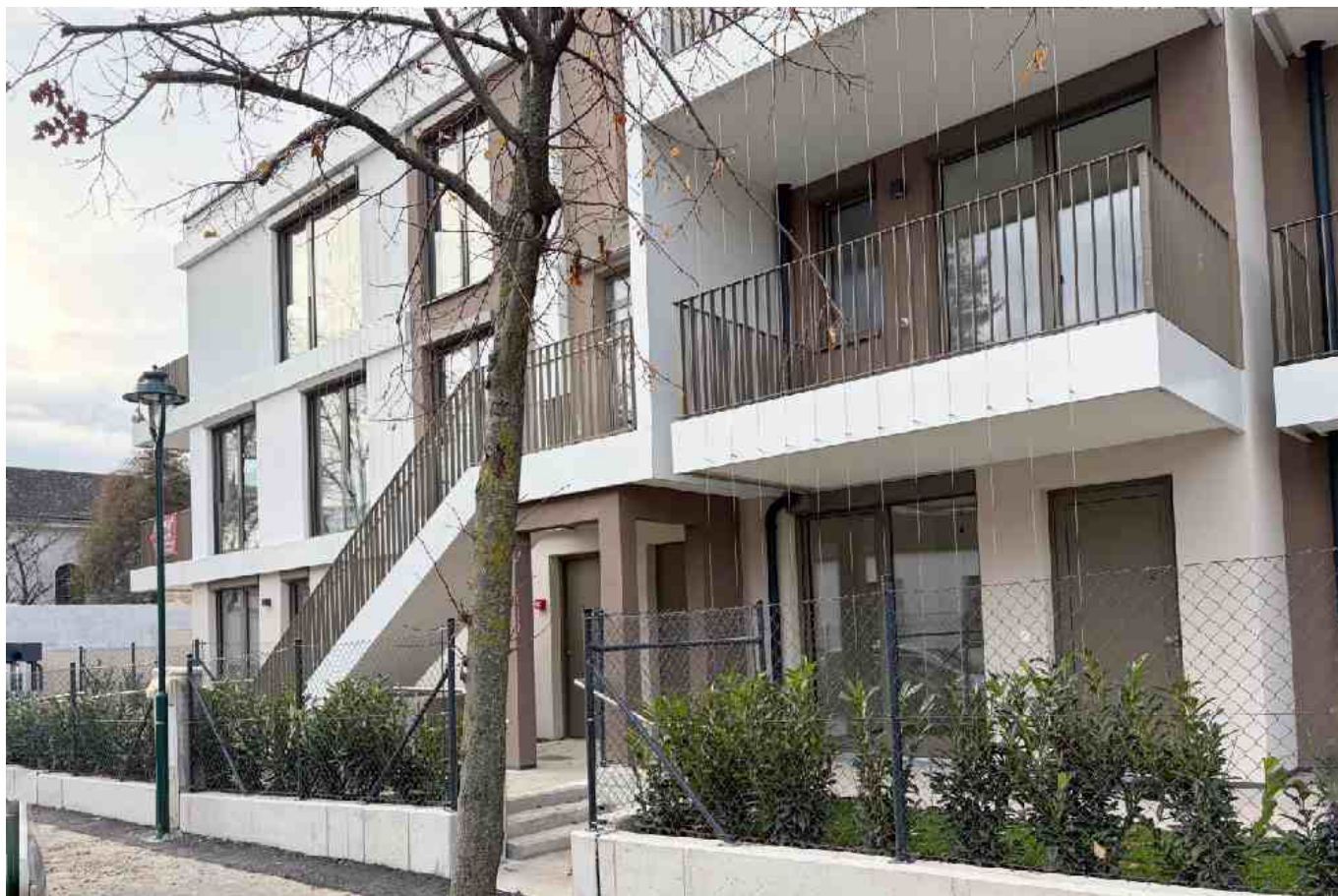
Mitglied des  
immobilienring.at





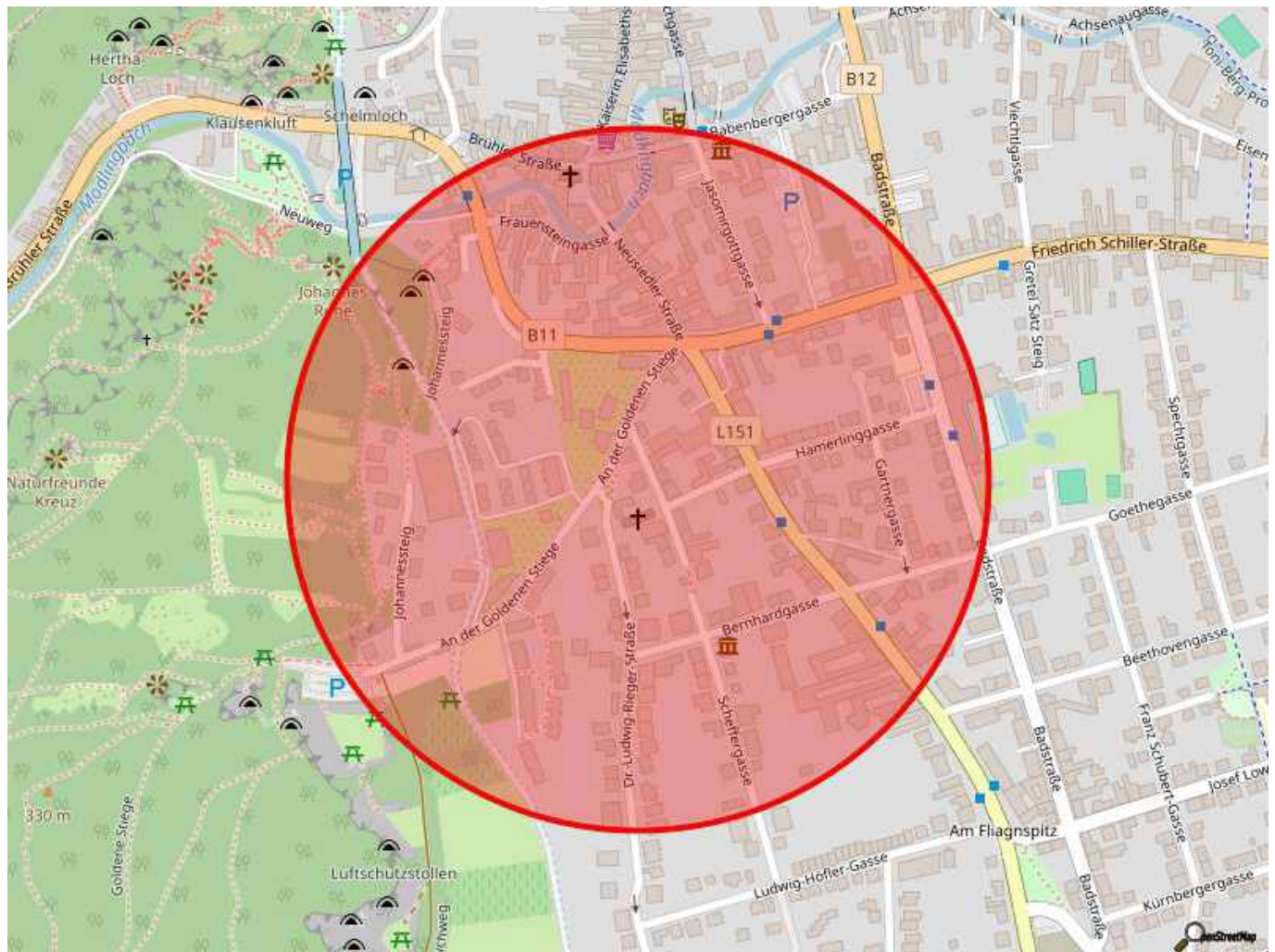














## Objektbeschreibung

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\*:**

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m<sup>2</sup> und 14,8m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer mit Dusche und Wanne (ein Bad mit WC)
- separates WC
- Abstellraum
- Garten und Terrasse

**\*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

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.



## **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.