

## 4 Zimmer-Maisonettewohnung mit hochwertiger Ausstattung



Image045

**Objektnummer: 141/84284**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.585,00 €
Kaltmiete (netto)	2.088,91 €
Betriebskosten:	261,09 €
USt.:	235,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilientreuhand

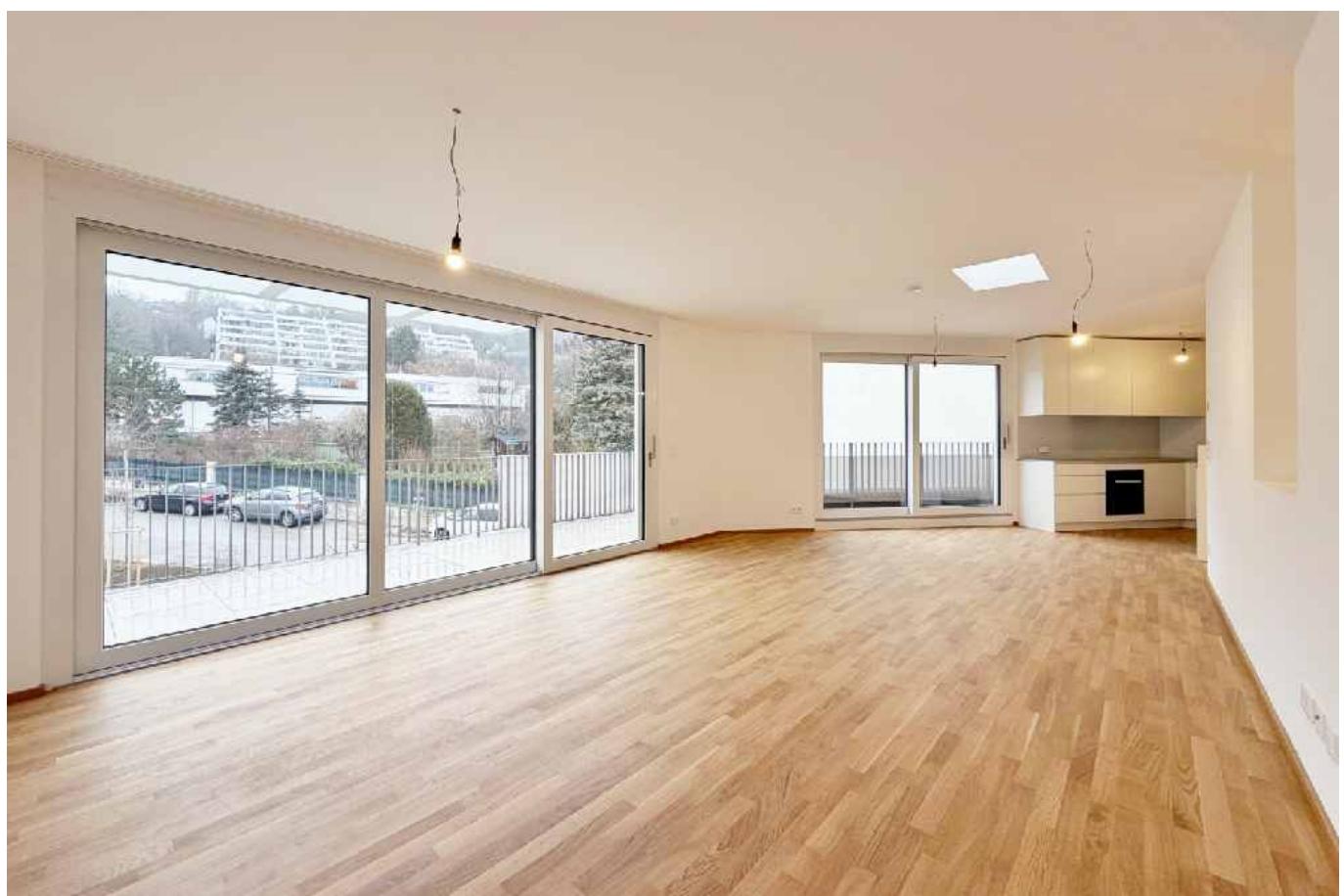
T +43 2236 908 100 674  
H +43 676 834 34 674

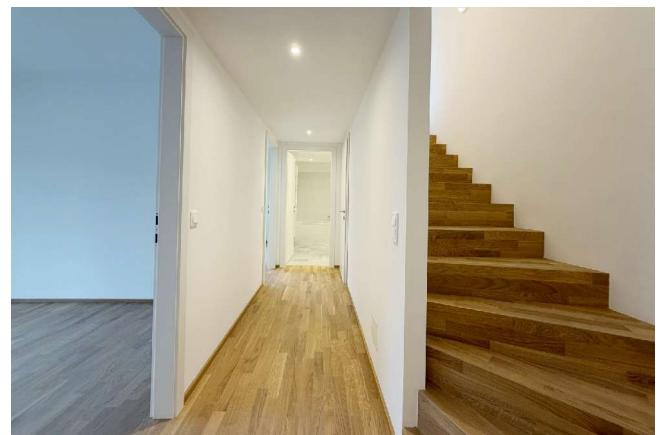
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

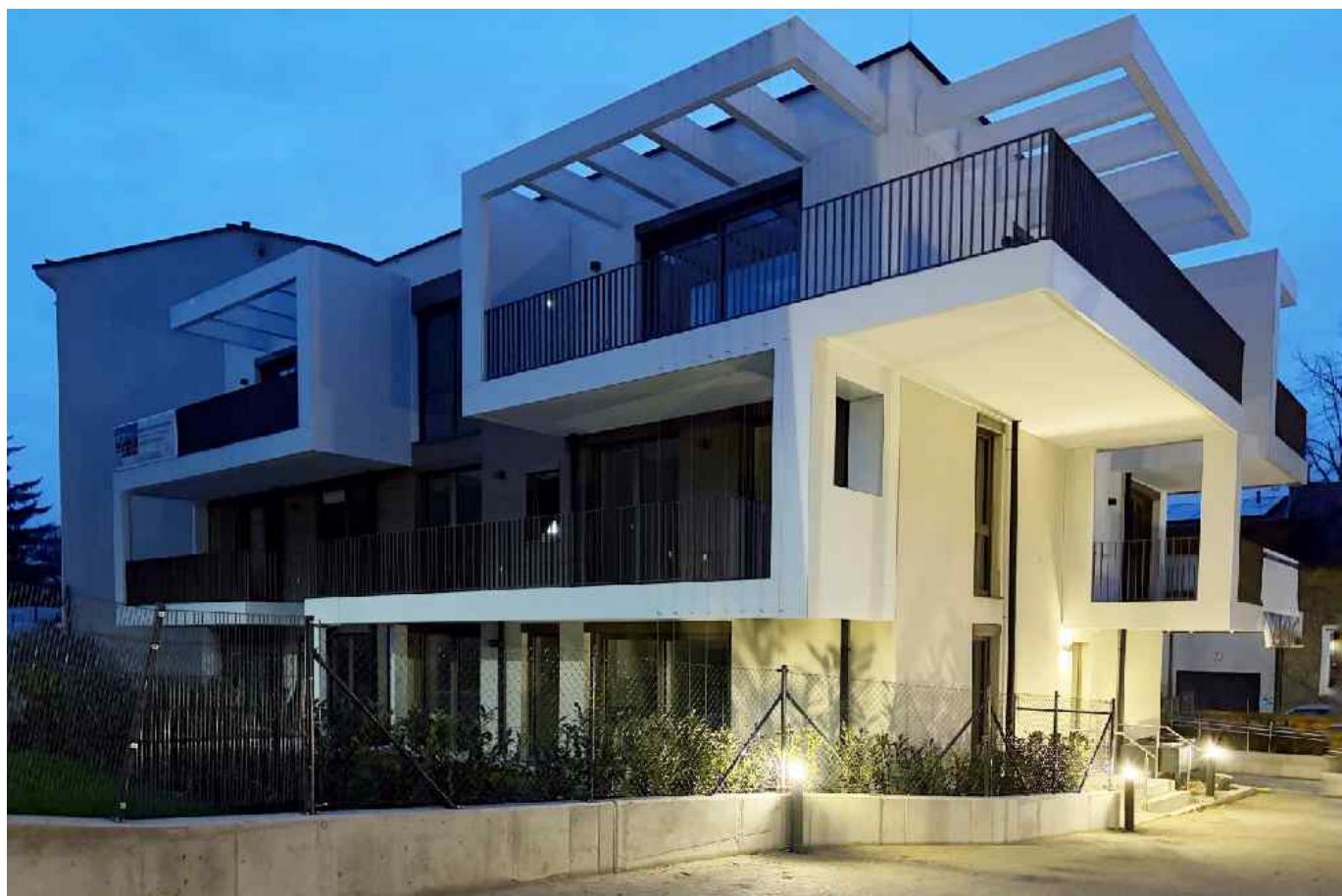


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









SCHEFFERGASSE 4  
2340 MÖDING

**TOP 051 1.OG 2.OG**  
4-ZIMMER-WG

Vorraum	10,96 m <sup>2</sup>
WC 1	1,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,01 m <sup>2</sup>
AR	3,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,00 m <sup>2</sup>
Bud	5,95 m <sup>2</sup>
Wohnküche	42,61 m <sup>2</sup>
WR	1,26 m <sup>2</sup>
WC 2	1,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfäche</b>	<b>94,70 m<sup>2</sup></b>

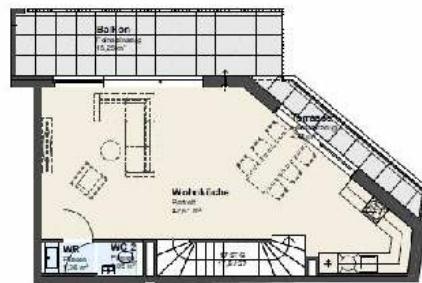
Terrassen: 4,42 m<sup>2</sup>  
Balcony: 26,08 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe: 2,59 m



Urheberlichste Rechte vorbehalten.  
Zulässiger Verwendung nur ausdrückliche, inhaltliche  
Befreiungserklärung, lautender die Rechte und Verpflichtungen  
des Verkäufers und des Käufers bestätigt.  
Vorlagen und Vorlagen gleichzusehen.  
Hinweise regeln bestehen in den vorliegenden Längen-, Höhen- und  
Flächenangaben sowie technische Angaben. Reihenfolge und  
Richtung der Zeichnung ist nicht maßstäblich.  
Die Zeichnung ist nicht für die  
Gesamtbau- und Einbaumaßnahmen verwendbar. Nur formelle  
und sachliche Fehler sind in Zeichnungen, wahrnehmbar  
an den angegebenen  
Werten und Wandschlägen, Decken, Säulen und sonstige  
Abmessungen, zu richten. Die Ausführung ist beobachtung  
Gegenstand Kaufvertrags. Die Zeichnung ist nur abzugeben  
Bei sie eingeschlossen.

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

PLANSTAND: 13.05.2025



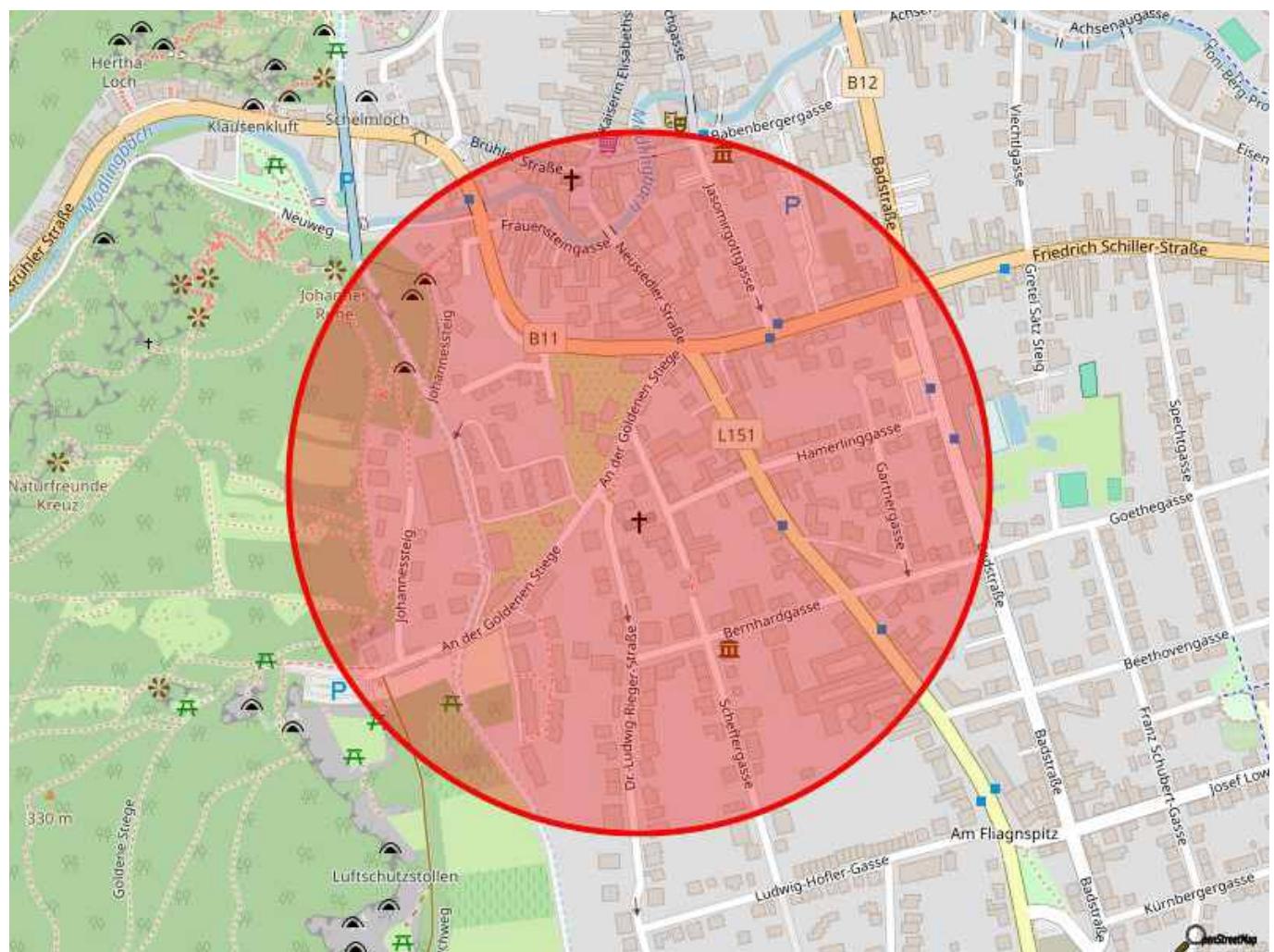
2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 m  
MASSSTAB 1:100  
NUR FÜR AUSDRUCK IN A3 MASSSTÄBLICH

Vertragsbestand  
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 m<sup>2</sup> bis ca. 103 m<sup>2</sup>.

### \*Raumaufteilung\*:

EG:

- Vorräum
- 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m<sup>2</sup> und 10,06m<sup>2</sup>
- 1 Badezimmer mit Wanne, WC, Wm-Anschluss und Handwaschbecken
- separates WC
- Balkon

OG:

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- AR
- separates WC
- Balkon 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
- 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 Lebensmittelmarkten, 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN