

Maisonettewohnung mit TOP-Ausstattung

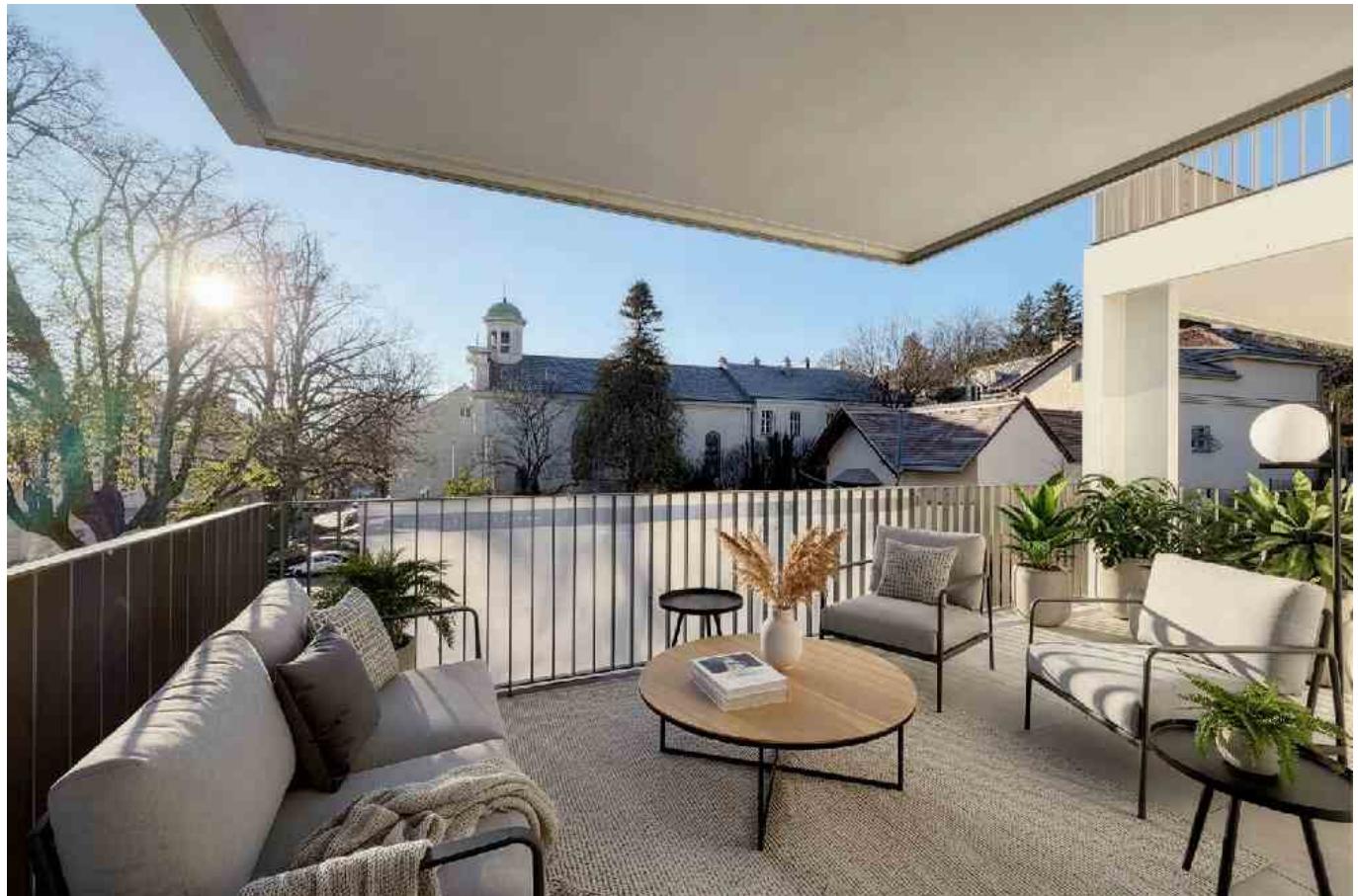


Image00012_1

Objektnummer: 141/84285

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,99 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	2.599,00 €
Kaltmiete (netto)	2.103,56 €
Betriebskosten:	259,17 €
USt.:	236,27 €

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilientreuhand

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

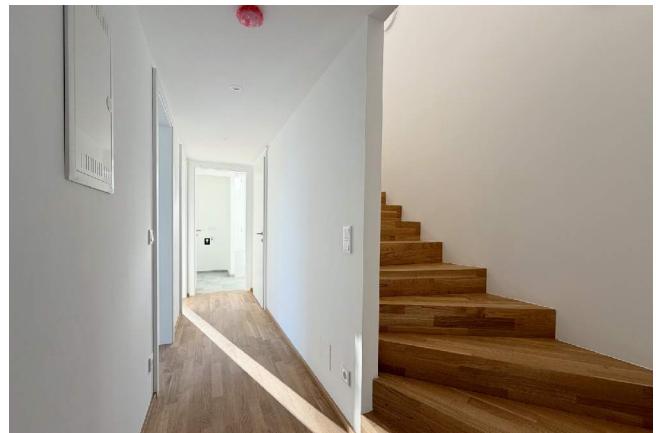
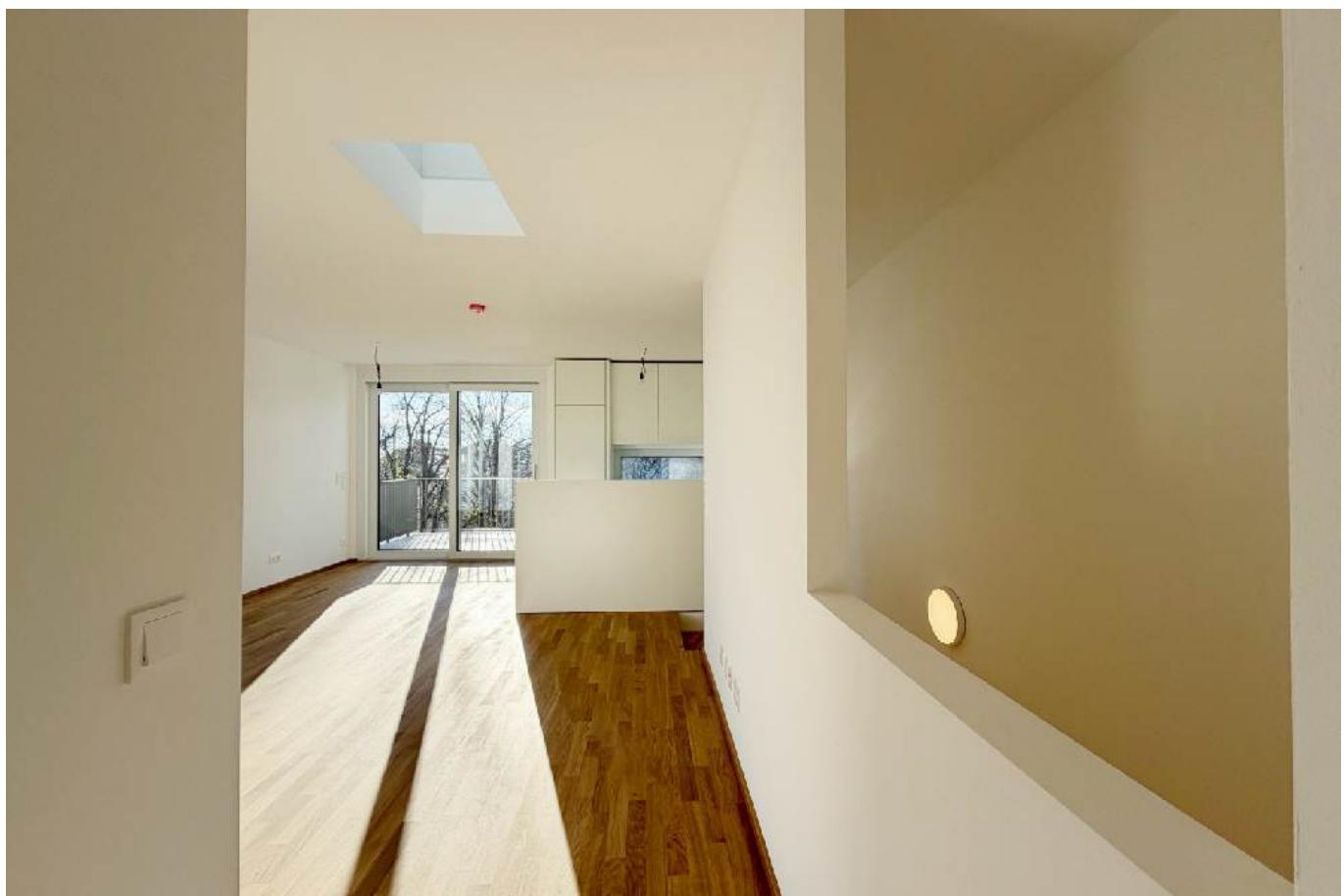
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



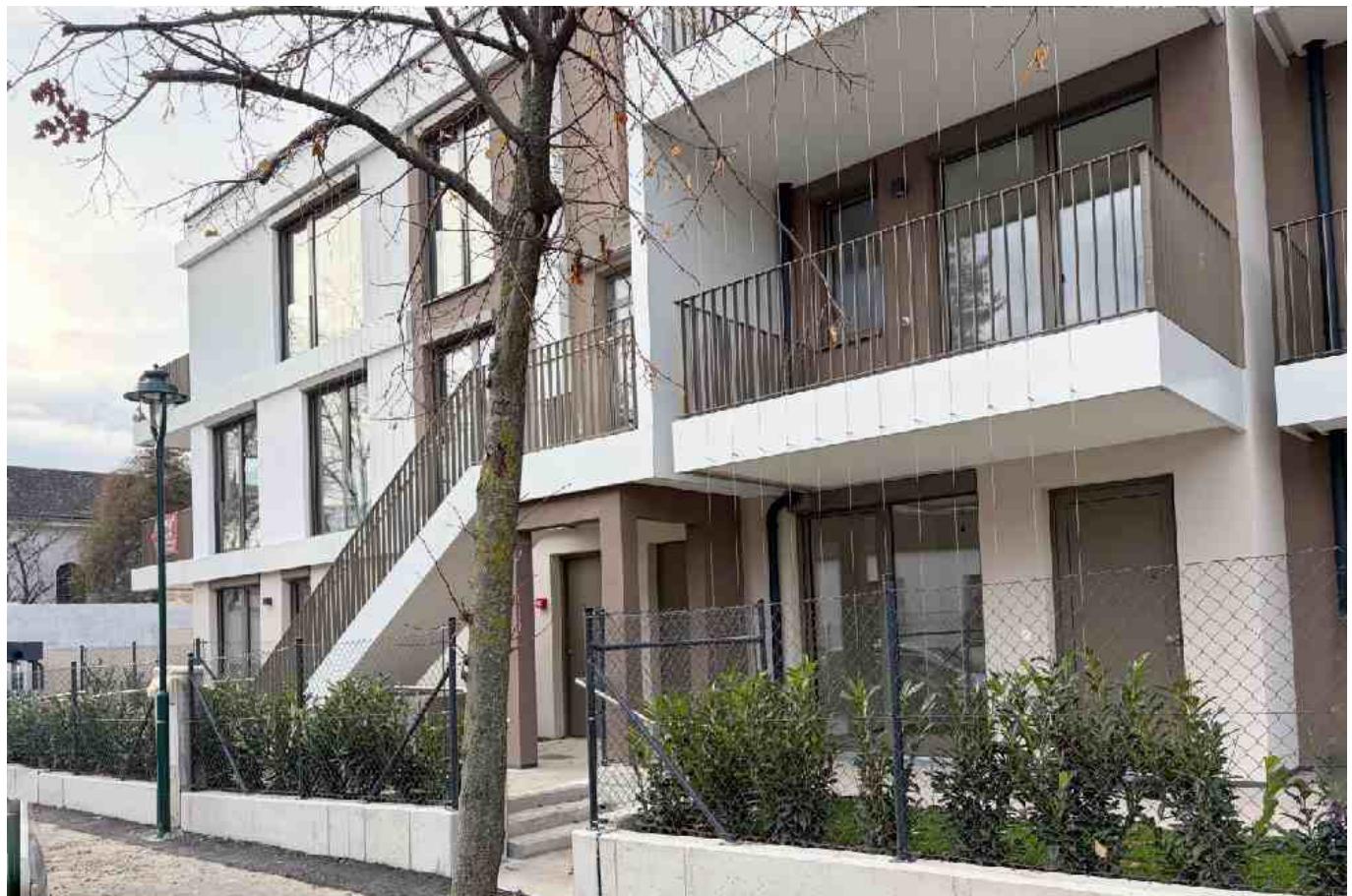
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









WALTER REAL ESTATE

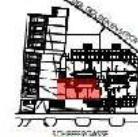


SCHIEFFERGASSE 4
2340 MÖDLING

TOP 03 | LOG-DG

5-ZIMMER-WHG

Vorraum 1	7,24 m ²
Zimmer 1	10,08 m ²
Zimmer 2	10,00 m ²
Zimmer 3	10,19 m ²
WC 1	1,14 m ²
AZ	3,36 m ²
Balk 1	5,35 m ²
Wohnküche	30,19 m ²
Vorraum 2	1,90 m ²
WC 2	1,14 m ²
Balk 2	2,95 m ²
Zimmer 4	12,07 m ²
Gesamtfäche	96,99 m²
Balkone	23,16 m ²
Baufläche	9,39 m ²



Umgrenzungsfrei Parken
Aufgrund von wirtschaftlichen Gesamtvertrag, erfolgt
Bebauungsplanung, Kauf und Verkauf und Vermietung der
Wohneinheiten gemeinsam.

Die Wohnungen sind als Doppelhäuser mit
Wohnungseinheiten bis zu 100 m aufgeteilt. Längen-, Höhen- und
Abstandsgrenzen bestimmen die Formen.
Wohnungseinheiten haben eine auf 100 m abgestimmte
Abstandsgrenze. Die Abstände zwischen den Höhen und Breiten
der Einheiten müssen für die optimale Ausnutzung der Fläche und
Richtung von Einbauteilen voneinander abweichen.
Außerdem ist die Höhe und die Breite der Einheiten nicht
ausreichend groß, um einen guten Ausblick auf die Umgebung
zu gewährleisten. Boden- und Wandbeläge, Decken- und Fensterglas
sowie Rahmen und Türen müssen auf die Einheit ausgerichtet
sein.

FORM + FUNKTION
ARCHITEKTURBÜRO
Baumeister und Innenarchitekt GmbH
www.formundfunktion.at
EFANSTAND: 13.05.2025



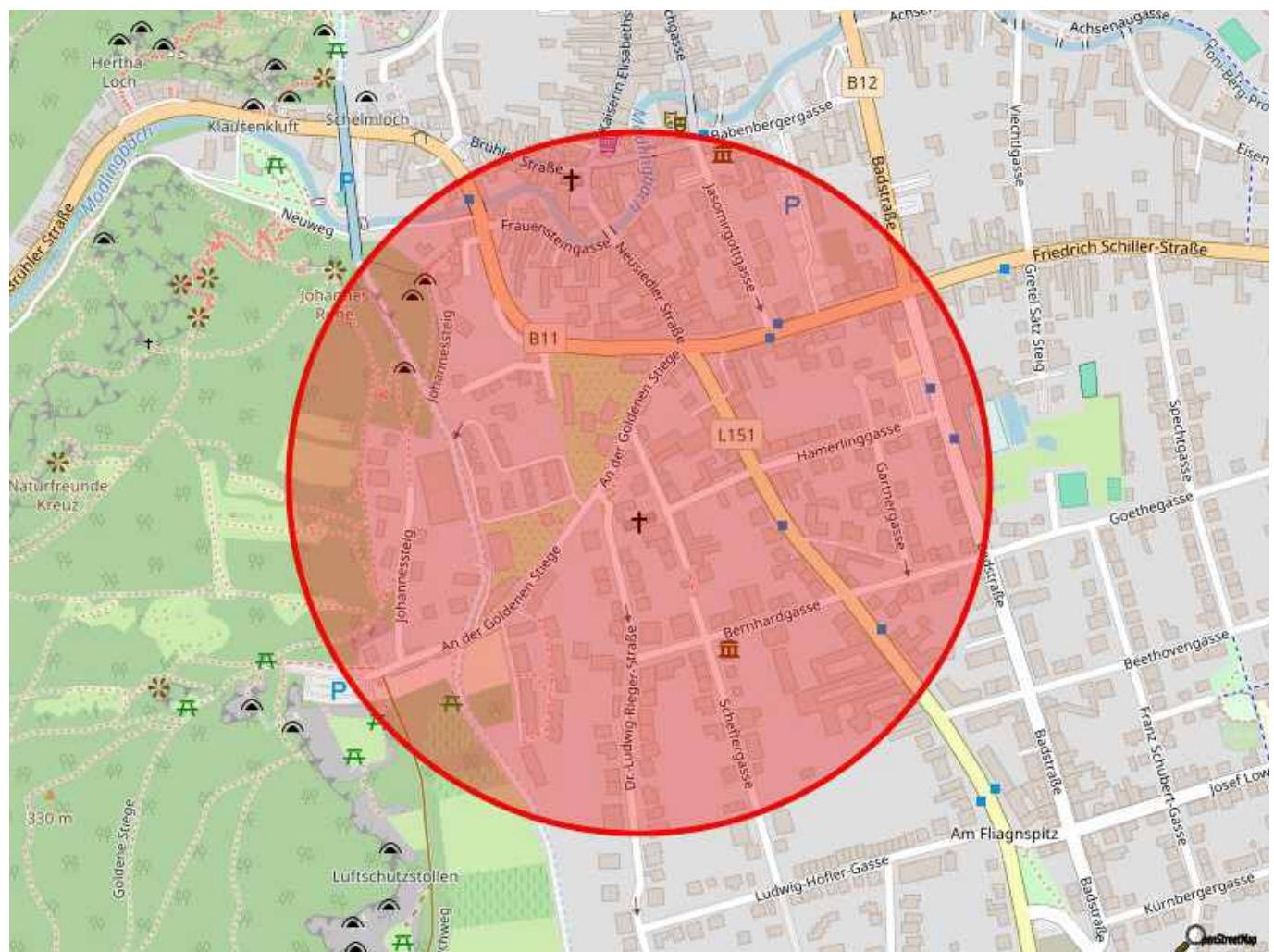
0 1 2 3 4 5 m
MASSSTAB 1:100
HIER AUFDRUCK IN A3 MASSSTABICH

Vertragserbringend
Möblierungsvorschlag



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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

- 3 Schlafzimmer zwischen ca. 10m² und 10,2m²
- 1 Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss
- separates WC

- Balkon

OG: - Vorraum

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche
- 1 Zimmer ca. 12m²
- 1 Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- separates WC
- Balkon

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 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

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