

## Westlich ausgerichtete 2 Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten in begehrtter Lage von Mödling



Image00009

**Objektnummer: 141/82037**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023/2024                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 41,76 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 52,85 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,65                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 949,87 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 780,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 949,87 €                         |

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilienreuehand

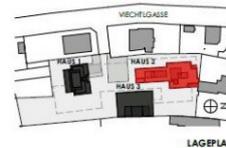
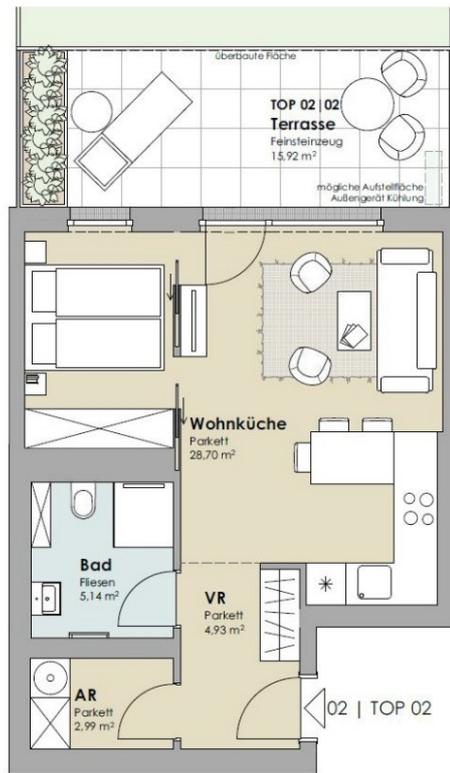
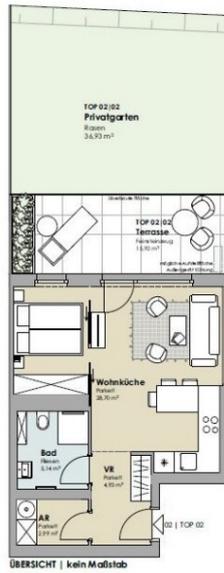
T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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







**laVie<sup>7</sup>**  
**VERMARKTUNGSPLAN**  
 NEUBAU  
 Viechtlgasse 7, 2340 Mödling  
 Ein Projekt der  
**Rustler Immobilienentwicklung GmbH**

**ERDGESCHOSS  
 HAUS 02 | TOP 02**

**Raumprogramm**

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Wohnküche   | 28,70 m <sup>2</sup> |
| Bad mit WC  | 5,14 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum | 2,99 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum     | 4,93 m <sup>2</sup>  |

**Flächenaufstellung**

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Wohnfläche | 41,76 m <sup>2</sup> |
| Terrasse   | 15,92 m <sup>2</sup> |
| Garten     | 36,93 m <sup>2</sup> |

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
 REAL ESTATE EXPERTS  
 Rustler Immobilienrehand GmbH  
 Hauptstraße 81, A-2340 Mödling  
 Tel.: +43 (2236) 908 100  
 E.: lavie7@rustler.eu

Architektur Steinbacher Thierichter ZT GmbH  
 www.steinbacher-thierichter.at

STAND: 06.10.2023

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
 REAL ESTATE EXPERTS

Angaben sind ca.-Angaben. Die eingezeichnete Möblierung dient den Vermarktungsplänen und der BAB gelten die Inhalte der BAB.

## Objektbeschreibung

Im bezaubernden niederösterreichischen Mödling, vor den Toren Wiens, angrenzend an den herrlichen Wienerwald kommt diese traumhafte 2-Zimmer Gartenwohnung zur Vermietung. Diese Mietwohnung besticht nicht nur durch komfortables Wohnen, sondern auch durch ihre exklusive Lage an einem der schönsten Plätze in Mödling. Sie befindet sich inmitten eines der charmantesten Wohnviertel der Stadt, nahe dem historischen Stadtzentrum, umgeben von imposanten Villen und einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Die Wohnung bietet eine WNF von ca. 41,76 m<sup>2</sup> und umfasst eine Wohnküche (unmöbliert) mit abgetrenntem Schlafbereich, ein modernes Badezimmer mit bodenbündiger Dusche, WC und Handwaschbecken, sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die großzügige Terrasse mit dem angrenzenden Garten ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zu begehen. Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet. Ein TG-Platz ist verpflichtend für 115 € inkl. BK und USt. anzumieten. Ein Kellerabteil rundet das exklusive Angebot ab.

Hervorzuheben ist auf jeden Fall die Mietdauer von 10 Jahren! Ausstattung: - massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz - exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen - großformatige Fliesen (ca. 60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen - elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung - Kabel-TV- & Internet-Anschluss - großzügige Terrasse mit Kaltwasser-Anschluss und Außenbeleuchtung und Stromanschluss - Lift - komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und Stützkühlung - nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Wärmepumpe und Photovoltaikanlage Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Symbolfotos. Besichtigungstermine können ab Anfang April 2025 vereinbart werden. Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, die Wohnung ohne vorheriger Besichtigung zu mieten. Lage: Wohnen im Speckgürtel südlich von Wien – für viele Dank hervorragender Verkehrsanbindung und gleichzeitigem Kleinstadtflair - ein optimaler Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Altstadt liegt etwa 5 Gehminuten entfernt, wo Sie sämtliche Nahversorger wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien vorfinden. Mödling ist eine Schulstadt und verfügt über zahlreiche Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien oder höhere Lehranstalten. Diese liegen in unmittelbarer Nähe und erleichtern vor allem jungen Familien den Alltag. Außerdem bietet Mödling ein vielfältiges Freizeitangebot: Eislaufplatz, Freibad, Naturbadeteiche, Wanderwege, Sportvereine, etc. Optimale Verkehrsanbindung: Busse sowie Bahnhof in Gehdistanz, Autobahnauffahrten Richtung Wien und in den Süden, sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.