

## **Einzigartige Eigentumswohnungen im Altstadt-Wohnviertel Mödlings**



Eingang

**Objektnummer: 141/78380**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viechtlgasse 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023/2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.286.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

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







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



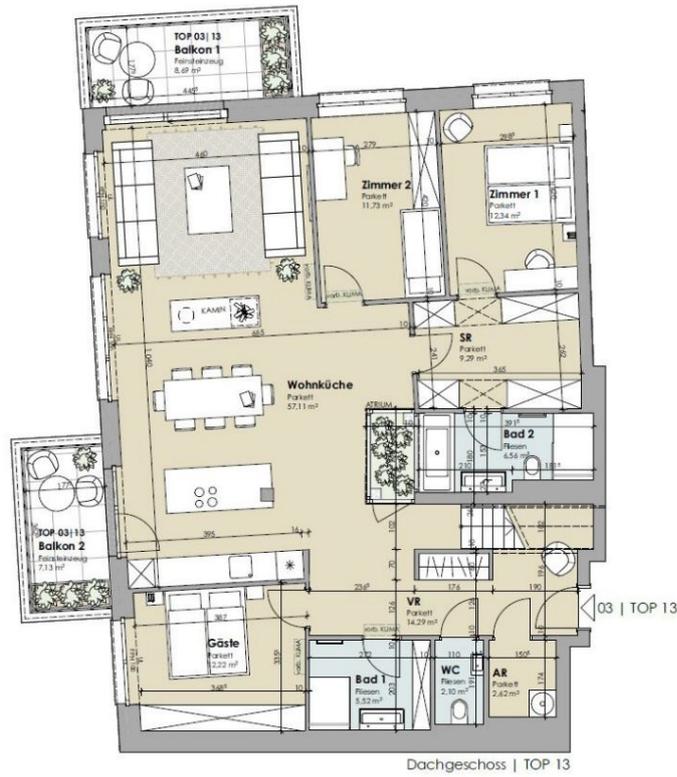
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

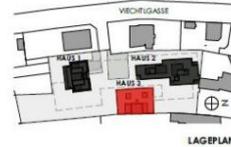


Dachgeschoss | TOP 13

1 von 2



ÜBERSICHTSPLAN



LAGEPLAN

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

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

**laVie<sup>7</sup>**

VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU

Viechligasse 7, 2340 Möding



Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



**3. OBERGESCHOSS  
HAUS 03 | TOP 13**

**Raumprogramm**

Wohnküche	57,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,73 m <sup>2</sup>
Gäste	12,22 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,52 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,56 m <sup>2</sup>
separates WC	2,10 m <sup>2</sup>
Bad 3	3,23 m <sup>2</sup>
Sauna	3,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,62 m <sup>2</sup>
Vorraum	14,29 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,89 m <sup>2</sup>
Schrankraum	9,29 m <sup>2</sup>

**Flächenaufstellung**

Wohnfläche	146,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	29,03 m <sup>2</sup>
Balkon	15,82 m <sup>2</sup>
Dachgarten	92,87 m <sup>2</sup>

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Rustler Immobilienverhand GmbH  
Hauptstraße 81, A-2340 Möding  
Tel.: +43 (2236) 908 100  
E: lavie7@rustler.eu



Architektur Steibacher-Heischler ZT GmbH  
www.steibacher-Heischler.at

STAND: 23.09.2024

**laVie<sup>7</sup>**

VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU

Viechtgasse 7, 2340 Mödling



Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



**3. OBERGESCHOSS  
HAUS 03 | TOP 13**

**Raumprogramm**

Wohnküche	57,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,73 m <sup>2</sup>
Gäste	12,22 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,52 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,56 m <sup>2</sup>
separates WC	2,10 m <sup>2</sup>
Bad 3	3,23 m <sup>2</sup>
Sauna	3,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,62 m <sup>2</sup>
Vorraum	14,29 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,89 m <sup>2</sup>
Schrankraum	9,29 m <sup>2</sup>

**Flächenaufstellung**

Wohnfläche	146,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	29,03 m <sup>2</sup>
Balkon	15,82 m <sup>2</sup>
Dachgarten	92,87 m <sup>2</sup>

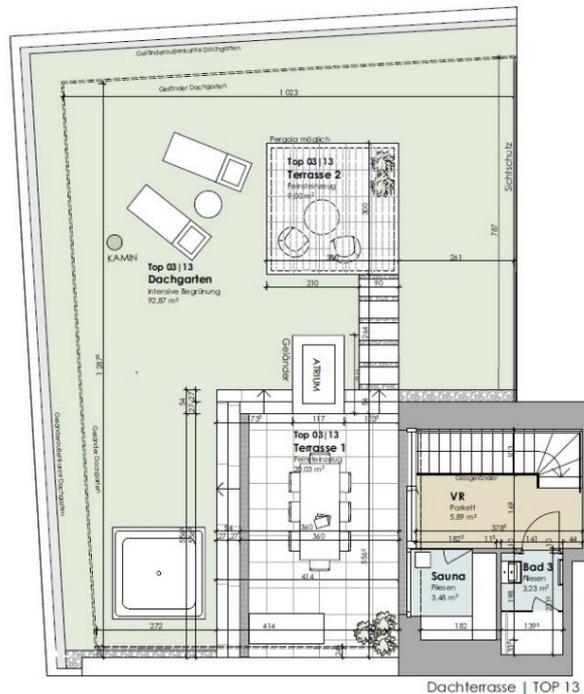
**RUSTLER<sup>3</sup>**

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



Architektur Beibacher Neerlicher IT GmbH  
www.steinbacher-irerichter.at

STAND: 23.09.2024

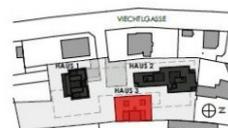


Dachterrasse | TOP 13

2 von 2



ÜBERSICHTSPLAN

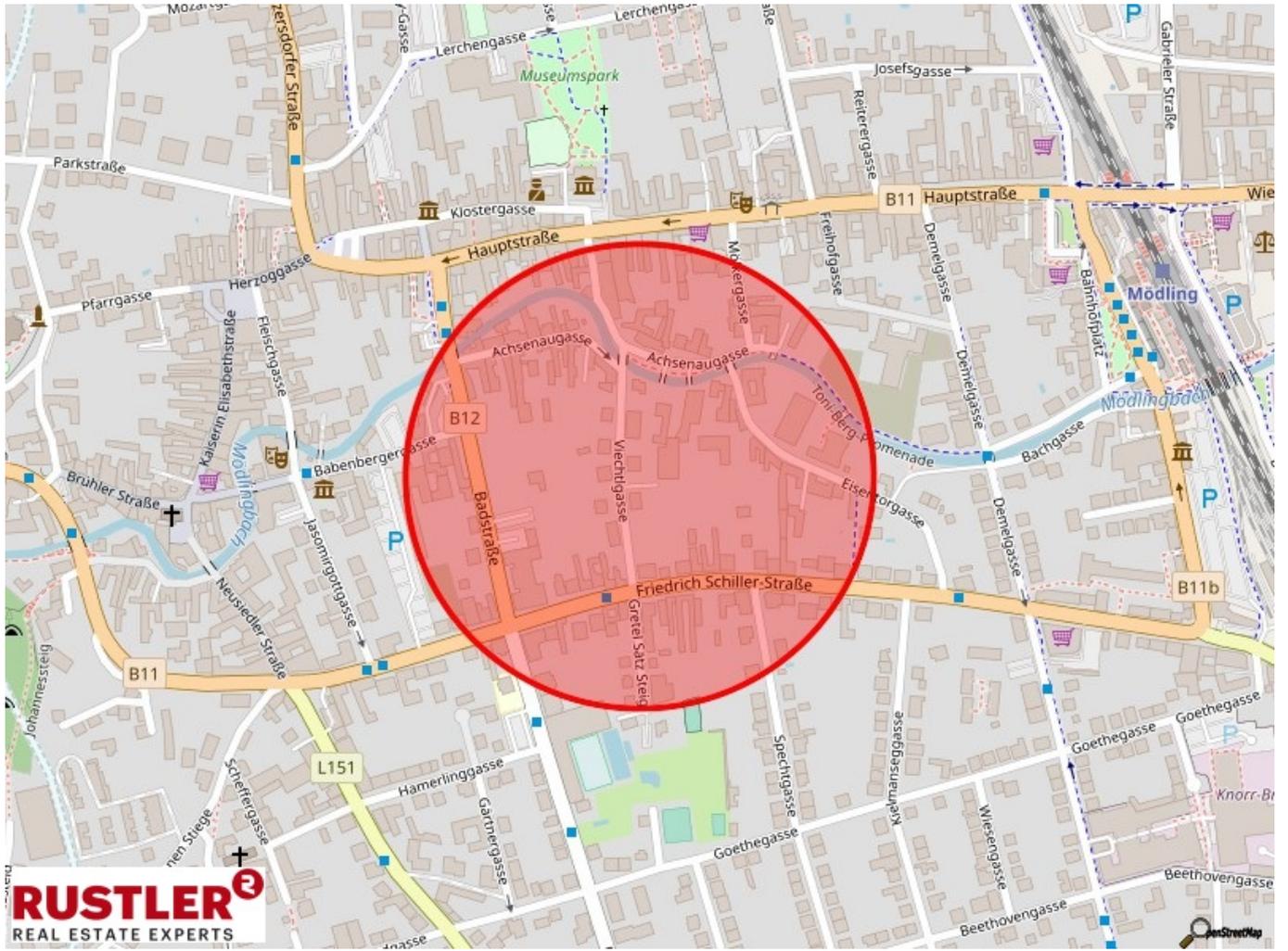


LAGEPLAN

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Angaben und Abmessungen sind ca.-Angaben. Die eingezeichnete Maßbildung  
hängen den Vermarktungsplänen und der BAB gelten die Inhalte der BAB.





## Objektbeschreibung

Im bezaubernden niederösterreichischen Mödling, vor den Toren Wiens, angrenzend an den herrlichen Wienerwald, entstehen 34 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Bedacht auf Qualität und Nachhaltigkeit. LaVie 7, das sich in der Viechtlgasse 7 in 2340 Mödling befindet, präsentiert sich als perfektes Zusammenspiel aus urbanem Wohnen und naturnaher Ruhe mit durchdachten Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen sowie großzügigen Freiflächen. Das Projekt verbindet elegantes sowie exklusives Design mit Aspekten der Nachhaltigkeit, bietet ein umfassendes Grün- und Freiflächenangebot und setzt auf Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen zur umweltfreundlich Energiegewinnung. Weiters trägt LaVie 7 sowohl mit seiner Fassadenbegrünung als auch den Gründächern zur Förderung der ökologischen Vielfalt und des Wohlbefindens bei. Jede der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügt über einen großzügigen Garten, eine Terrasse, eine Dachterrasse oder einen Balkon. Die Wohnungsgestaltung sowie die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten und durchdachten Grundrisse sorgen für eine hervorragende Wohnatmosphäre. Beim Erwerb einer Wohnung ist das Streben nach Wohlbefinden und Lebensqualität von entscheidender Bedeutung. LaVie 7 wurde von Beginn an mit diesem Ziel vor Augen konzeptioniert und die Bedürfnisse der zukünftigen Eigentümer\*innen in den Vordergrund gestellt. Neben der architektonischen Gestaltung, der Bedachtnahme auf Nachhaltigkeit sowie der Umsetzung einer hochwertigen Ausführung und Ausstattung sind sowohl das zeitlose Design als auch die einzigartige Lage hervorzuheben. Ausstattung: - massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem - Einbruchsschutz - exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen - großformatige Fliesen (ca. 60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen - Badewannen oder bodenbündige Duschen (Walk-in-Dusche) - mit edlen Markenarmaturen - Handtuchheizkörper in den Badezimmern - qualitativ hochwertige Fenster, Fenstertüren und teilweise - Hebe-Schiebe-Türen mit hohem Wärme- sowie Schallschutz - (3-fach Isolierverglasung) und Alu-Außendeckschale - elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung - Kabel-TV- & Internet-Anschluss - großzügige Freiflächen mit Kaltwasser-Anschluss und Außenbeleuchtung - komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und Stützkühlung - nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Wärmepumpe und Photovoltaikanlage - begrünte Fassaden und Dächer Lage: Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihr herausragendes Design, sondern auch durch ihre exklusive Lage an einem der schönsten Plätze in Mödling. Das Projekt liegt eingebettet inmitten eines der charmantesten Wohnviertel von Mödling, nahe dem historischen Stadtzentrum, umgeben von imposanten Villen sowie Ruhe und Natur. Dieses Projekt bietet Ihnen ein Leben in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie entspannte Spaziergänge, Radtouren oder Mountainbike-Abenteuer in einer atemberaubenden Umgebung und erleben Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Eleganz und Naturerlebnis. Des Weiteren gelangen Sie vom Bahnhof Mödling, welcher in unmittelbarer Gehweite liegt, in nur 5 Minuten mit der Bahn nach Wien, um auch die Vorzüge einer Metropole zu genießen. Das Wichtigste finden Sie natürlich direkt vor der "Haustür": Zum täglichen Einkauf oder zur optimalen medizinischen Versorgung sind es nur ein paar Schritte. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, alles befindet sich in direkter Nachbarschaft. Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.lavie7.at/>