

## Einzigartige Eigentumswohnungen im Altstadt-Wohnviertel Mödlings



Hof

**Objektnummer: 141/78380**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## 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



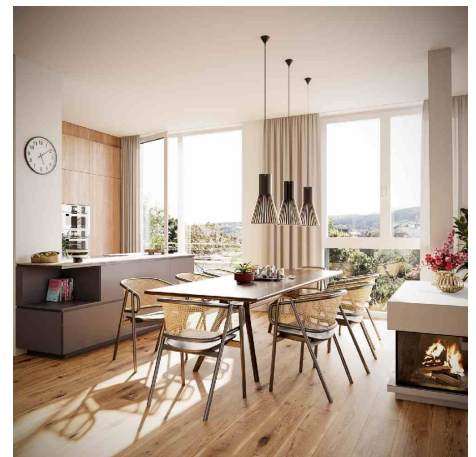
### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

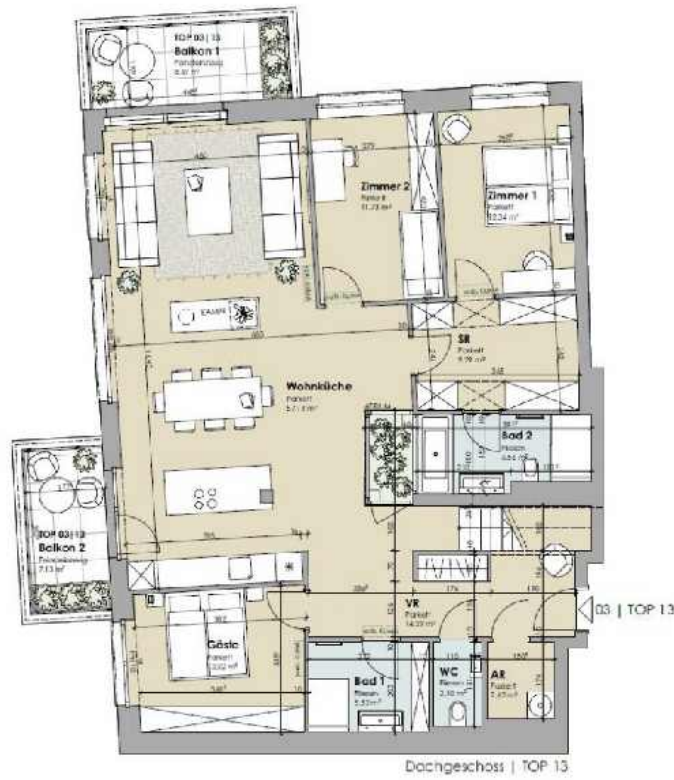
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









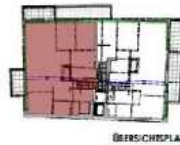


Dachgeschoss | TOP 13

benennung:  
unverbindliche Richtmaße



Plan- und optische Änderungen vorbehalten! Flächenangaben und Abmessungen sind die Angaben. Die eingeschaltete Möblierung dient der Rustler. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Vermarktungsplänen und der BAB gelten die Inhalte der BAB.



laVie<sup>7</sup>

VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU  
Viechtgasse 7, 2340 Mödling

in Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



3. OBERGESCHOSS  
HAUS 03 | TOP 13

Raumprogramm

Wohnküche	27,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,73 m <sup>2</sup>
Office	12,25 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,52 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,55 m <sup>2</sup>
separates WC	2,10 m <sup>2</sup>
Bad 3	3,23 m <sup>2</sup>
Sauna	3,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,82 m <sup>2</sup>
Vorraum	14,29 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,85 m <sup>2</sup>
Schrankraum	9,29 m <sup>2</sup>

Flächenaufstellung

Wohnfläche	146,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	29,05 m <sup>2</sup>
Balkon	15,82 m <sup>2</sup>
Dachgarten	92,67 m <sup>2</sup>

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

Rustler Immobilienentwicklung GmbH  
Hauptstraße 51, A-2340 Mödling  
Tel. +43 (2236) 908 100  
E: laVie7@rustler.eu

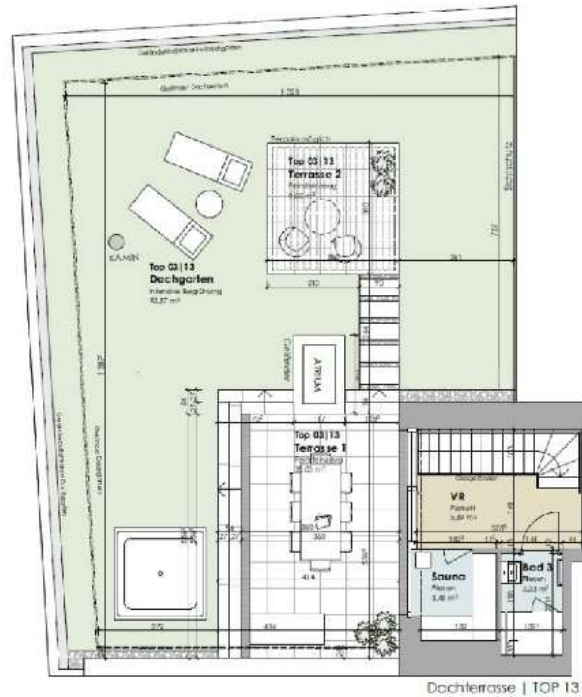


Kontaktperson: Veronika Wastner, BA 0401  
www.lavie7.at/rustler/03

STAND: 25.09.2024



Mitglied des  
immobilienring.at



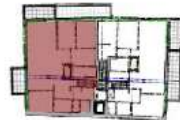
Dachterrasse | TOP 13

2 von 2

Bemessung:  
unveränderte Richtmaße



Plan- und optische Änderungen vorbehalten! Flächenangaben und Abmessungen sind ca.-Angaben. Die eingetragene Höhenangabe dient der Bestrafung. Berechnungen Widersprüche zwischen den Verkaufsunterlagen und der BAB gelten die Inhalte der BAB.



ÜBERSICHTSPLAN



LAGPLAN

laVie<sup>7</sup>

VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU

Viechtl g/mh 7, 2340 Mödling



Ein Produkt der  
Real Estate Institute of Austria (EIA)



### 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>
Schleimraum	9,29 m <sup>2</sup>

#### Flächenaufstellung

Wohnfläche	146,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	79,03 m <sup>2</sup>
Balkon	15,82 m <sup>2</sup>
Dachgarten	92,67 m <sup>2</sup>

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

REAL ESTATE EXPERTS

Starker Immobilienverkauf Center

Reinholdstraße 81, A-2340 Mödling

Tele: +43 (0)2244 998 100

E: kornel@rustler.eu



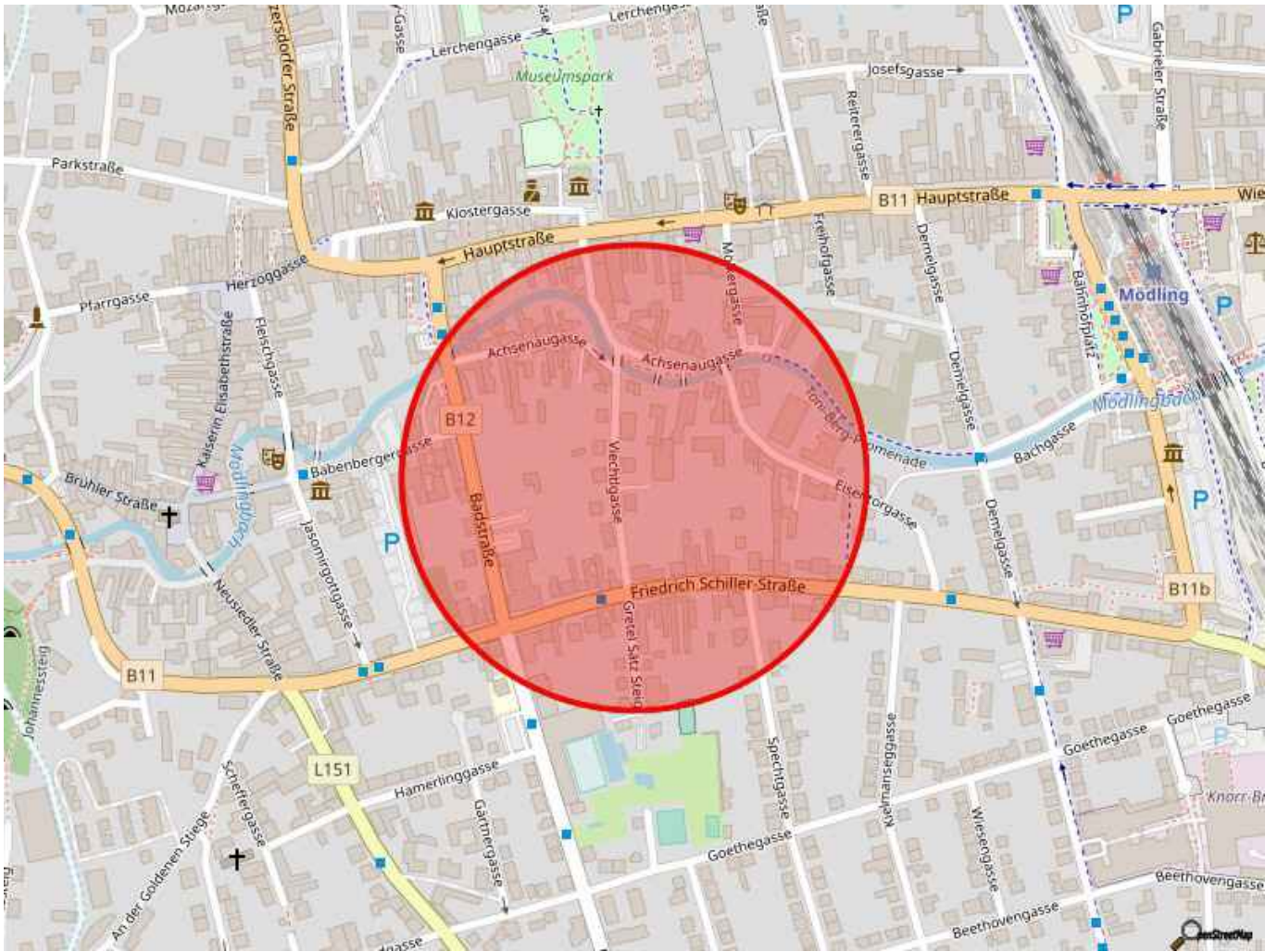
Als Makler, Broker oder Berater 19 Jahre  
www.starkerverkaufcenter.at

STAND: 20.08.2024



Mitglied des  
immobilienring.at





## 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 historistischen 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/>





## **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.