

## **Anlegerhit! Optimaler Grundriss, 3 Zimmer, Terrasse!**



Außenansicht

**Objektnummer: 141/81336**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2023/2024
<b>Wohnfläche:</b>	69,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	154,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	444.522,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.413,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

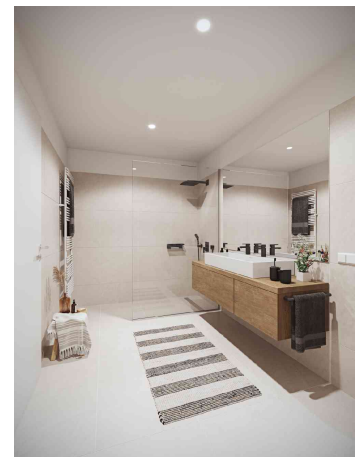
Rustler Immobilientreuhand

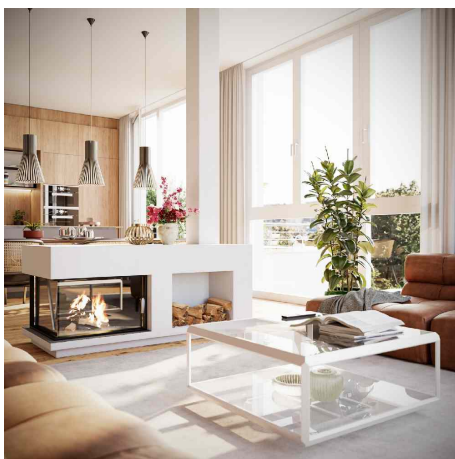
T +432236908100 816

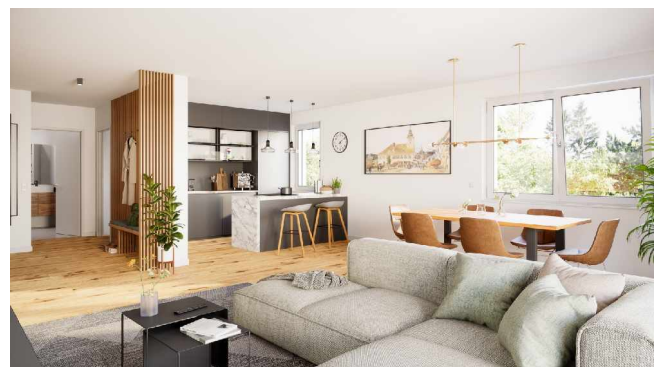
H +43 676 834 34 816



Mitglied des  
immobilienring.at











1:500 und optische Änderungen vorbehalten! Höhenangaben sind in m angegeben. Die eingezeichnete Möblierung dient der Illustration. Bei fehlenden Werten gehen von den Verordnungsplänen und für RA3 gelten die Werte der RA3.



**laVie<sup>7</sup>**  
VERMARKTUNGSPLAN  
NEUBAU  
Wachtgasse 7, 2340 Mollnig

**ERDGESCHOSS  
HAUS 03 | TOP 02**

Rechnungsprogramm:

Wohnküche	28,79 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,30 m <sup>2</sup>
Küche	8,16 m <sup>2</sup>
separates WC	2,28 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,63 m <sup>2</sup>

Flächenaufstellung:

Wohnfläche	49,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	23,24 m <sup>2</sup>
Garten	154,21 m <sup>2</sup>

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS  
Rustler Immobilienhandels GmbH  
Haus Wachtg. 81, A-2340 MOLLNIG  
(+43 140 12226) 306 851  
32.104278@rustler.at

Architektur: Prohaska/Reinhold/ET GmbH  
www.rustler.at

PLAN 1 (A 0) 03/20

## Objektbeschreibung

Im bezaubernden niederösterreichischen Mödling, vor den Toren Wiens, angrenzend an den herrlichen Wienerwald, entstehen 34 freifinanzierte Eigentumswohnungen, stets 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.

**Hier steht noch 1 attraktive Anlegerwohnung zur Verfügung**, die durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume sowie großzügige Freiflächen bieten. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer harmonischen Umgebung!

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.





## **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.