

## Gemütliche Wohnung mit Garage im Zentrum von Mödling



**Objektnummer: 310388**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	694,49 €
Kaltmiete	789,50 €
Betriebskosten:	95,01 €
USt.:	9,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Handler, MBA**

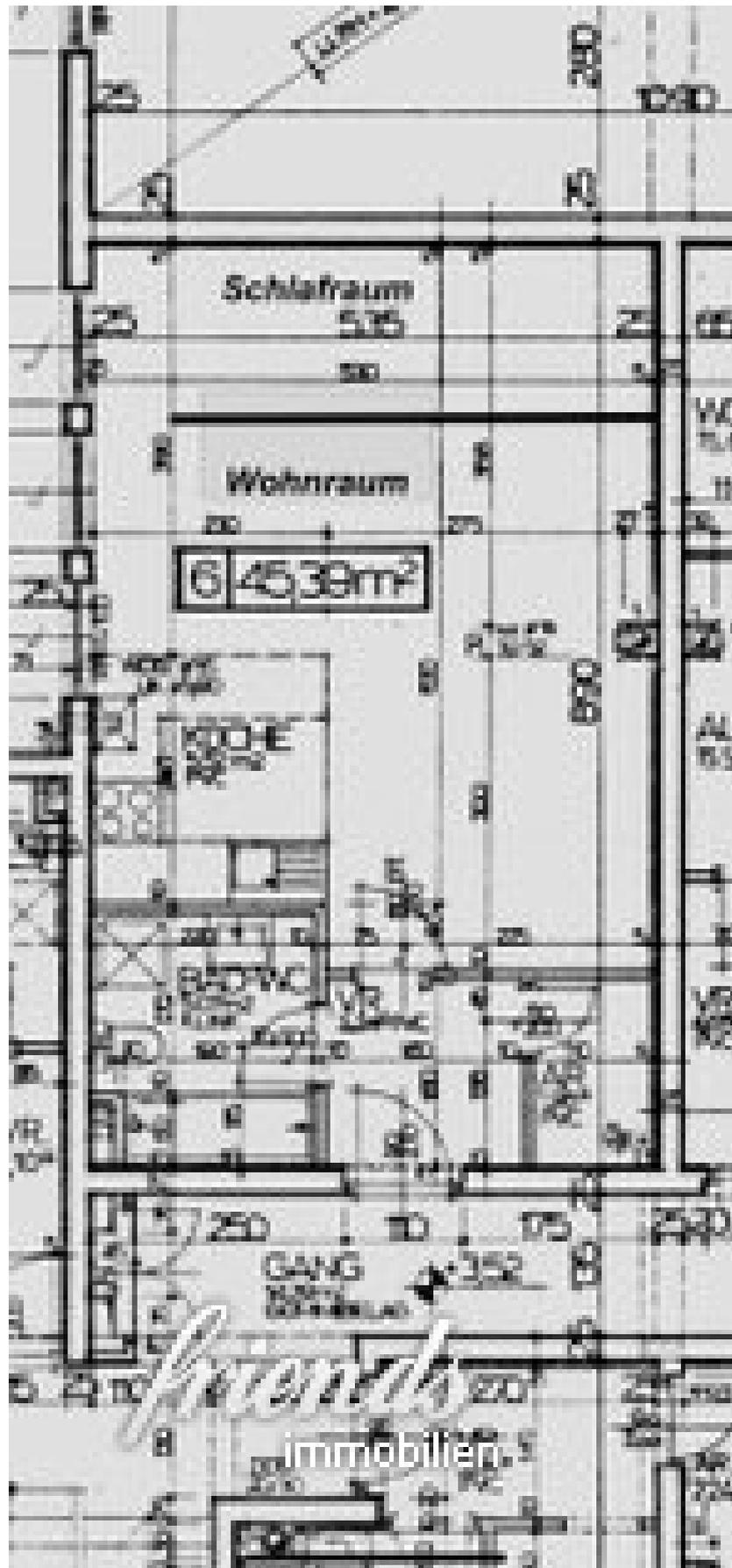
Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51











## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer Wohnung befindet sich in der begehrten 1. Etage eines modernisierten Gebäudes und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Die Wohnung hat eine Gesamtfläche von 45,39 m<sup>2</sup> und ist ideal geeignet für Singles oder Paare, die eine gemütliche und pflegeleichte Immobilie suchen. Die Miete beläuft sich inklusive Betriebskosten und Garage auf 799,00 €.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Die voll ausgestattete Wohnküche ist ein wahres Highlight und bietet genügend Platz für gemütliche Mahlzeiten oder gesellige Abende mit Freunden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung sorgt. Weitere Annehmlichkeiten der Wohnung sind ein Kabel-/Satelliten-TV Anschluss, ein Abstellraum und öffentbare Fenster, die für eine gute Luftzirkulation sorgen. Es wurde eine Wand aufgezozen, damit man ein ruhiges Schlafzimmer mit Fenster hat.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die Garage, die Ihnen einen sicheren und bequemen Stellplatz für Ihr Auto bietet.

Nicht nur die Lage und Ausstattung dieser Wohnung sind überzeugend, auch die Umgebung hat einiges zu bieten. Mödling ist eine historische Stadt mit einem charmanten Altstadt kern. Hier finden Sie zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen und kulturelle Veranstaltungen. Auch die Natur kommt nicht zu kurz – die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Mödling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot persönlich vorzustellen und Sie bei Ihrem zukünftigen Wohntraum zu unterstützen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.250m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap