

**4 Zimmer / Wellness-Bereich / Pool / Fitness / Sauna /
Garage**



Objektnummer: 6457/222

Eine Immobilie von Vizute Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2016
Wohnfläche:	96,41 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,09 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Gesamtmiete	2.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.536,64 €
Kaltmiete	2.057,08 €
Betriebskosten:	520,44 €
USt.:	192,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Diego Vizuite

VIZUETE Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377
H +43 664 470 99 61

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













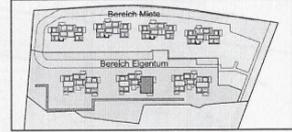












Brühler Straße 73, 2340 Mödling - NÖ

Haus 6 - Top 5

01	Vorraum	10,84
02	Gang	5,93
03	Zimmer 1	11,29
04	Zimmer 2	12,76
05	Zimmer 3	10,21
06	Bad	6,35
07	WC	1,65
08	AR	2,83
09	Wohnküche	34,75
		96,41m²

10	Balkon	8,56
11	Balkon	8,56
12	Lager Top 05	10,60

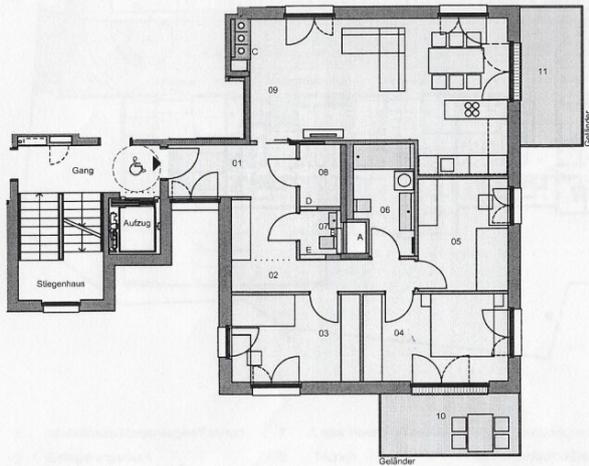
- A Schacht
- B Wohnungstation Warmwasser/Heizung
- C Kaminanschluss
- D E-Verteiler
- E FBH-Verteiler

Bauherr: Brühler Straße 73 Entwicklungs GmbH
Spiegelgasse 21/15a
A-1010 Wien

Planung: BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH
Kaiserstraße 41
A-1070 Wien
T +43 1 524 17 50-0, F +43 1 524 17 50-20
behf@behf.at
www.behf.at

Stand: 22.10.2015
Maßstab: 1:100

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN DIE DARGESTELLTE MÄßLUNG IST EIN GESTALTUNGSVORSCHLAG UND NICHT TEIL DER AUSSTATTUNG.



1. Obergeschoß



Untergeschoß



1/1

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **4 Zimmer Wohnung mit ca. 96,41m²** in Mödling am Fuße des kleinen Anninger.

In der Wohnanlage gibt es einen **Outdoor-Pool** sowie einen **Wellness-Bereich mit Sauna und Infrarotkabine**. Zudem sorgt ein **Generationenpark** für Spaß bei Jung und Alt. Wer eine Feier mit Freunden und Familie plant, kann dazu den **hauseigenen Gemeinschaftsraum mit eigener Küche** nutzen.

Die Wohnung wurde **2016 errichtet** und liegt im **1. Stock mit Lift**, ist somit barrierefrei. Zu der Wohnung gehören **zwei große Balkone** sowie ein Kellerabteil. Der **Tiefgaragenabstellplatz** Nr. 32 verfügt über einen **individuellen Elektroanschluss**. Es besteht die Möglichkeit, einen weiteren KFZ-Abstellplatz im Freien anzumieten. Die Wohnung wurde **generalsaniert**, eine **neue Einbauküche** ist vorhanden.

Kosten:

Miete: € 1454,55 exkl. MwSt.

10% MwSt.: € 145,45

Miete brutto: € 1.600,01

Betriebskosten Wohnung: 520,44 exkl. MwSt.

10% MwSt.: € 52,04

Betriebskosten brutto: € 572,48

Miete Tiefgaragenstellplatz Nr. 32: € 75,- exkl. MwSt.

20% MwSt.: € 15,-

Miete Tiefgaragenstellplatz brutto: € 90,-

Betriebskosten Tiefgaragenstellplatz: € 31,53 exkl. MwSt.

20% MwSt.: € 6,31

Betriebskosten Tiefgaragenstellplatz brutto: € 37,84

Gesamtkosten: € 2.300,33

Kaution: € 6.900,99

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap