

DG WOHNUNG IN ZENTRUMSNÄHE MIT TERRASSE, GARTEN UND WUNDERSCHÖNEM AUSBLICK



Objektnummer: 960/70697
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,50 m ²
Gesamtfläche:	103,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	220,00 m ²
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	1.763,97 €
Kaltmiete (netto)	1.311,72 €
Kaltmiete	1.603,61 €
Betriebskosten:	291,19 €
USt.:	160,36 €
Provisionsangabe:	

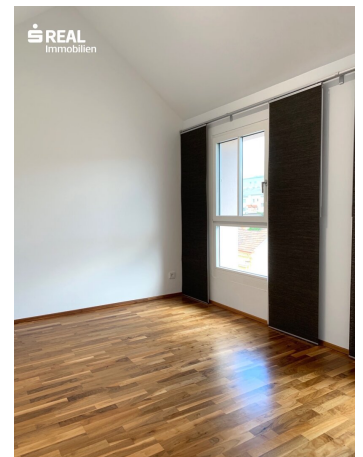
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



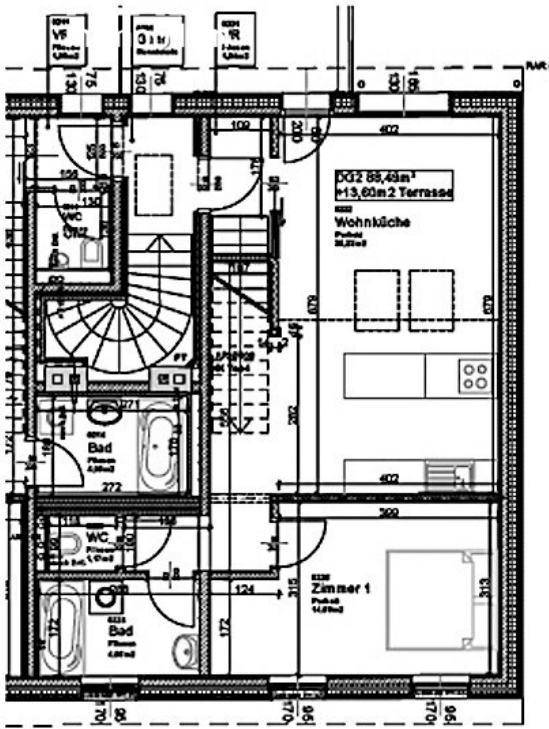
DI (FH) Andreas Kolar



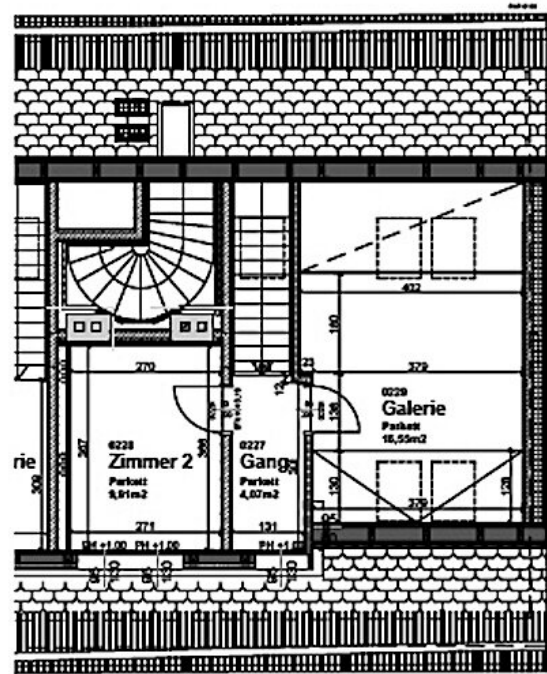




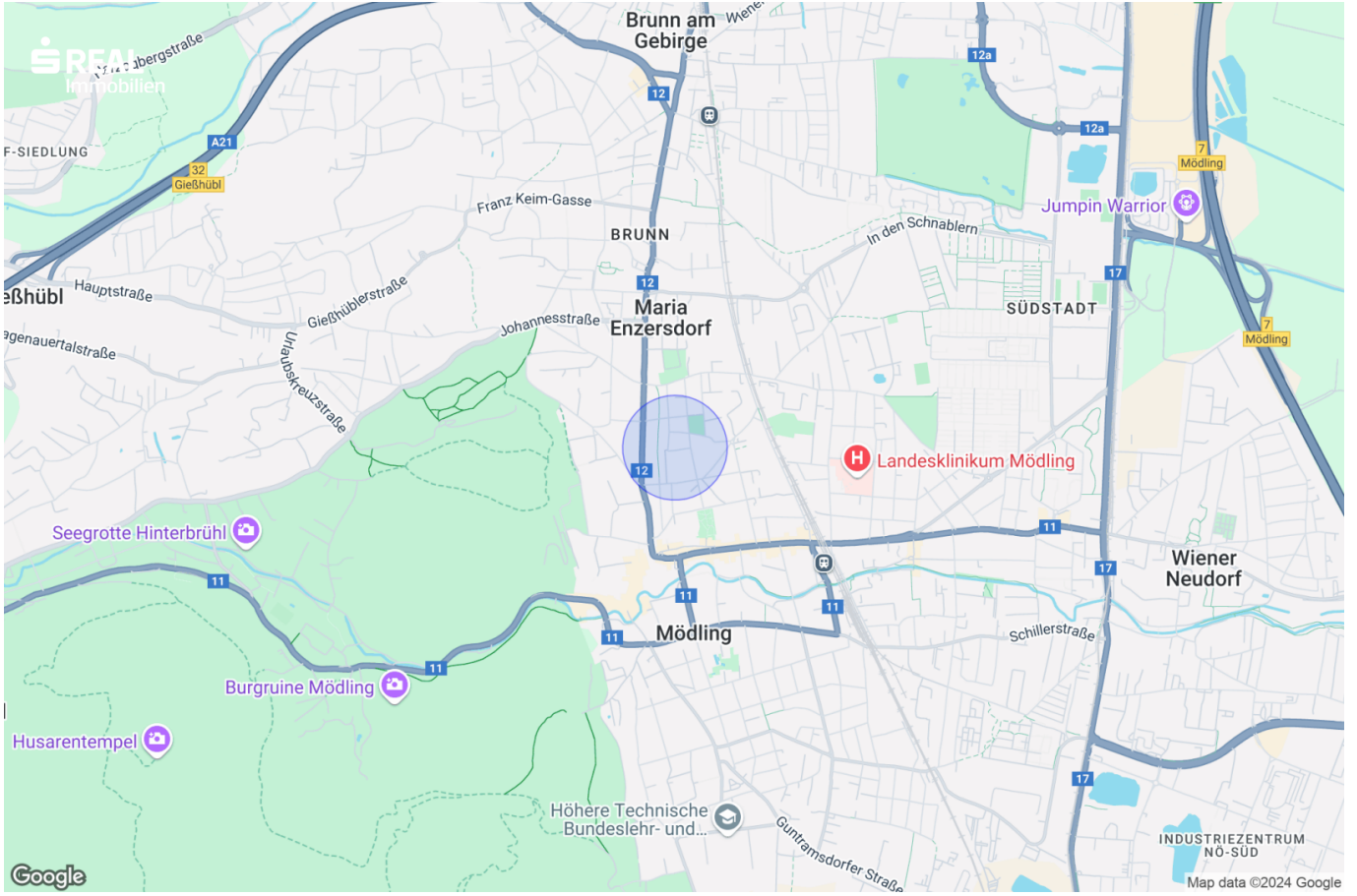




DACHGESCHOSS I



DACHGESCHOSS II



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In einer wenig frequentierten, baumgesäumten Strasse, wenige Schritte vom Mödlinger Stadtzentrum entfernt gelangt diese traumhafte Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen mit Terrasse und eigenem Gartenanteil zur Vermietung. Beim DG-Ausbau eines sehr schönen Altbaus entstanden 2 elegante Maisonetten bei denen mit hochwertigen Materialien gearbeitet wurde und bei dem besonderes Augenmerk auf die Kombination moderner Architektur mit klassischen Stilelementen gelegt wurde.

Raumaufteilung

1. Ebene:

Vorraum, Großzügiger Wohnsalon mit Essbereich und integrierter offener Küche, von dem aus man eine schöne, etwa 15 m² große Terrasse betreten kann. 1 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Designerwaschtisch, extra Fliesentoilette.

2. Ebene:

großzügige Galerie mit Anningerblick, 1 Schlafzimmer

Ausstattung

Die extrem helle und freundliche Wohnung ist mit einem edlen Parkettboden und modernen Türen ausgestattet, in den Bädern wurden hochwertige Fliesen verwendet. Glasdusche mit Regenbrause sowie ein moderner Waschtisch mit großflächigem Spiegel ist ebenso Standard wie eine geschmackvoll verflieste Toilette.

Die gefällige weiße Komplettküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Warmwasser und Heizung werden mittels Gasetagenheizung aufbereitet. Holz Aluminiumfenster mit einer energiesparenden 3 fach Isolierverglasung bieten einen traumhaften Ausblick und lassen sich mit fernbedienbaren Sonnenschutzrollos verdunkeln. In allen Räume finden Sie eine moderne CAT-Datenverkabelung und Netzwerkanschlüsse, koaxial Kabelfernsehen, Internet und Telefondosen.

Am Dach befinden sich Solarkollektoren, die eine kostengünstige Warmwasseraufbereitung ermöglichen.

Freiflächen/ Garten

Die Außenanlagen sind mit hochwertigen Beleuchtungskörpern versehen, die Terrasse mit

gerillten, Premium WPC-Dielen ausgelegt. Im stimmungsvollen, besonders ruhig gelegenen Garten mit Altbaumbestand lässt es sich hervorragend ausspannen und große Bäume spenden Schatten an heißen Tagen. 1/3 des rund 675 m² großen Gartens steht den Mietern dieser Wohnung exklusiv zur Verfügung.

Keller/ Lager

Ein schönes trockenes Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum steht jedem Mieter dieses Hauses zur Verfügung. Weiters gibt es im Innenhof einen überdachten Abstellbereich für Fahrräder.

Lage und Infrastruktur

Ruhig und dennoch sehr zentral gelegen, bietet diese Wohnung sowohl Erholung suchenden, als auch sportbegeisterten Menschen eine Oase der Entfaltung. Direkt angrenzend beginnt die Gschmeidler Promenade, die sowohl für Spaziergänger, als auch Radfahrer eine interessante Verbindungsrouten zwischen Maria Enzersdorf und Mödling darstellt. In Gehdistanz finden Sie Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants finden Sie in der Mödliner Fußgängerzone. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Die Innenstadt sowie das Naherholungsgebiet Föhrenberge sind fußläufig erreichbar.

Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet, € 7.500,- Kautions. Der Vermieter beabsichtigt aber dauerhaft zu vermieten. Ein Heizkostenkonto wird eingehoben

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.