

## **Mödling - Neubauwohnung - mieten oder kaufen!**



**Objektnummer: 24051**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,48
<b>Gesamtmiete</b>	1.288,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	932,49 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,68 €
<b>Heizkosten:</b>	75,26 €
<b>USt.:</b>	122,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**



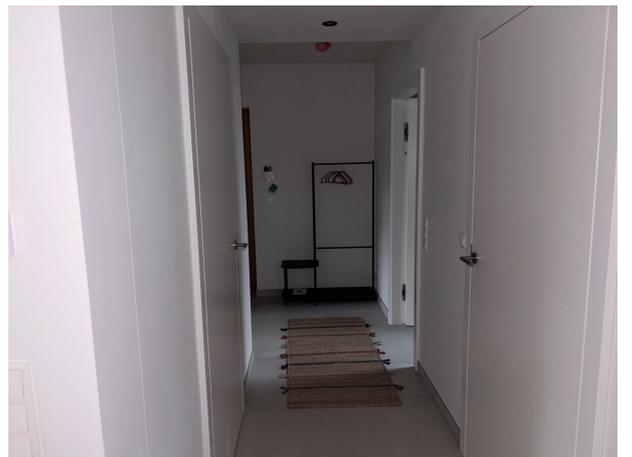


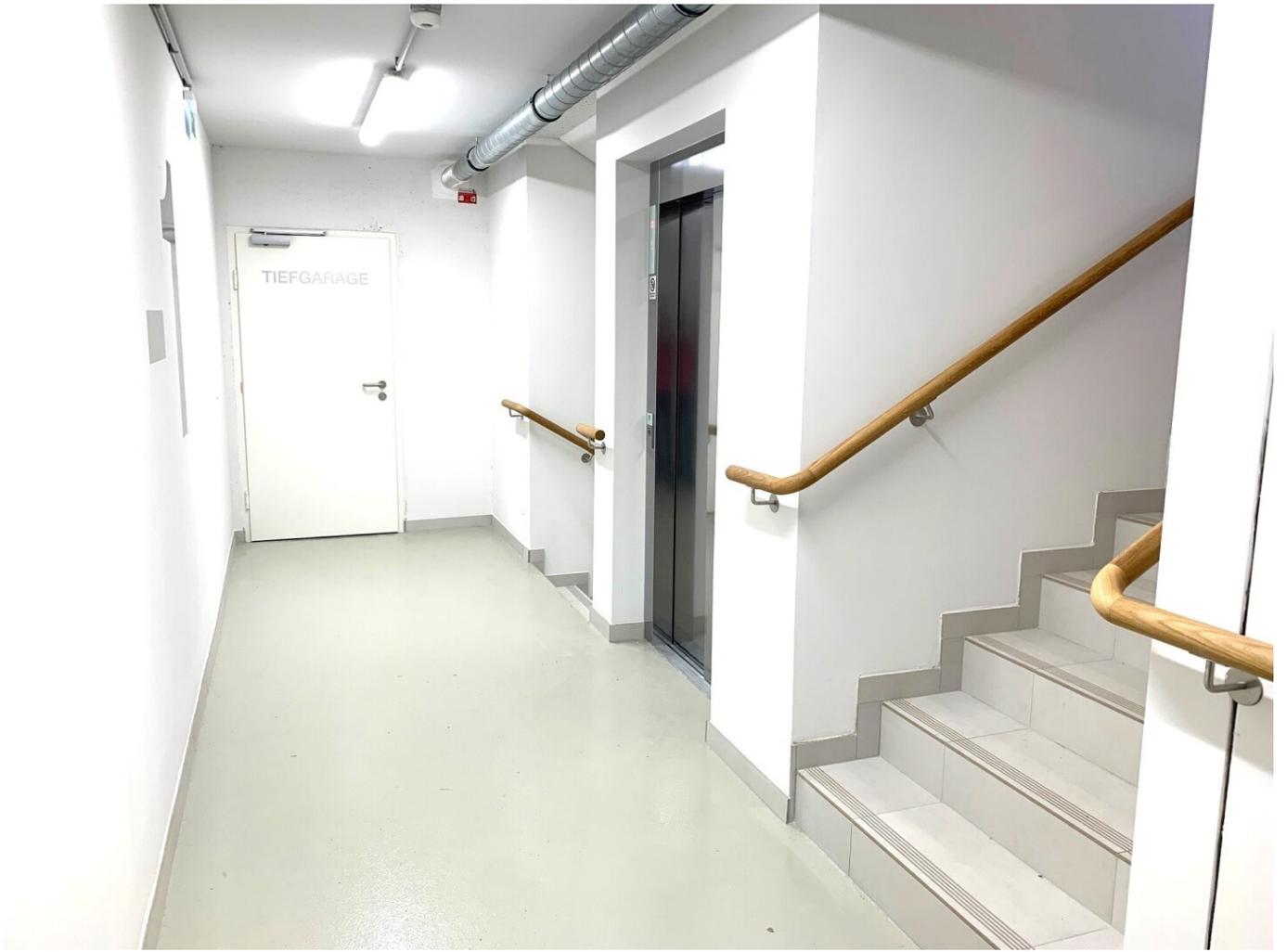


MUSTERAUSSTATTUNG



MUSTERAUSSTATTUNG



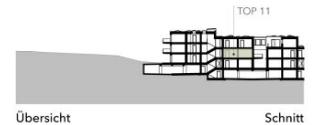


Symbolbild - vorbehaltlich Änderung an Optik und Details



**TOP 11 1. Obergeschoss**

WOHNNUTZFLÄCHE	64,31m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM	4,92m <sup>2</sup>
BALKON	10,90m <sup>2</sup>



Übersicht Schnitt



Übersicht 1. Obergeschoss

	Parkett		Holz
	Fliesen		Grünfläche

Datum: 03.08.2022 Index: B

Ein Projekt von Architektur



X42 Architektur ZT GmbH



Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Möblierung, Fußbodenoberflächen (belagsfertig) und Sanitärkeramik sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich oder organisatorisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Circa-Maßen und können sich durch die Ausführungsplanung ändern. Maßgeblich ist in jedem Falls der Kaufvertrag. Für Einbaumöbel sind stets Naturmaße zu nehmen, da die Planmaße unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, insbesondere infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

## **Objektbeschreibung**

**In bester Lage Mödlings, unweit der HTL, befindet sich diese exklusive Wohnhausanlage in massiver Ziegel-Bauweise. Die Wohnungen wurden vor einigen Monaten fertiggestellt.**

**Besonders hervorzuheben ist die Ruhelage der Wohnungen und die Nähe zur Natur, ohne die Vorzüge einer Bezirkshauptstadt zu verlieren.**

**Die angebotene Wohnungen verfügt über einen südseitigen Balkon.**

**Die Wohnung gliedert sich in eine möblierte Wohnküche, Schlafzimmer, Vorzimmer, Badezimmer, Abstellraum und Toilette. Die Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung beheizt. Mit einer Deckenkühlung können Sie die Wohnung auch kühlen.**

**Im Schlafzimmer ist ein Raumlüfter eingebaut.**

**Die angebotene Wohnung wird teilweise möbliert, mit einer neuen Küche, mit einer Insel übergeben. Hunde bzw. Katzen sind nicht möglich.**

**Für weitere Infos oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Franz Rauch unter 0699/1144-5580**

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap