

**Modernes Wohnen in Mödling: 3-Zimmer Wohnung mit  
Loggia & Parkplatz für nur 980€!**



**Objektnummer: 1144904**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Königswiese
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,68
Gesamtmiete	987,33 €
Kaltmiete (netto)	565,00 €
Kaltmiete	951,66 €
Betriebskosten:	356,66 €
USt.:	35,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

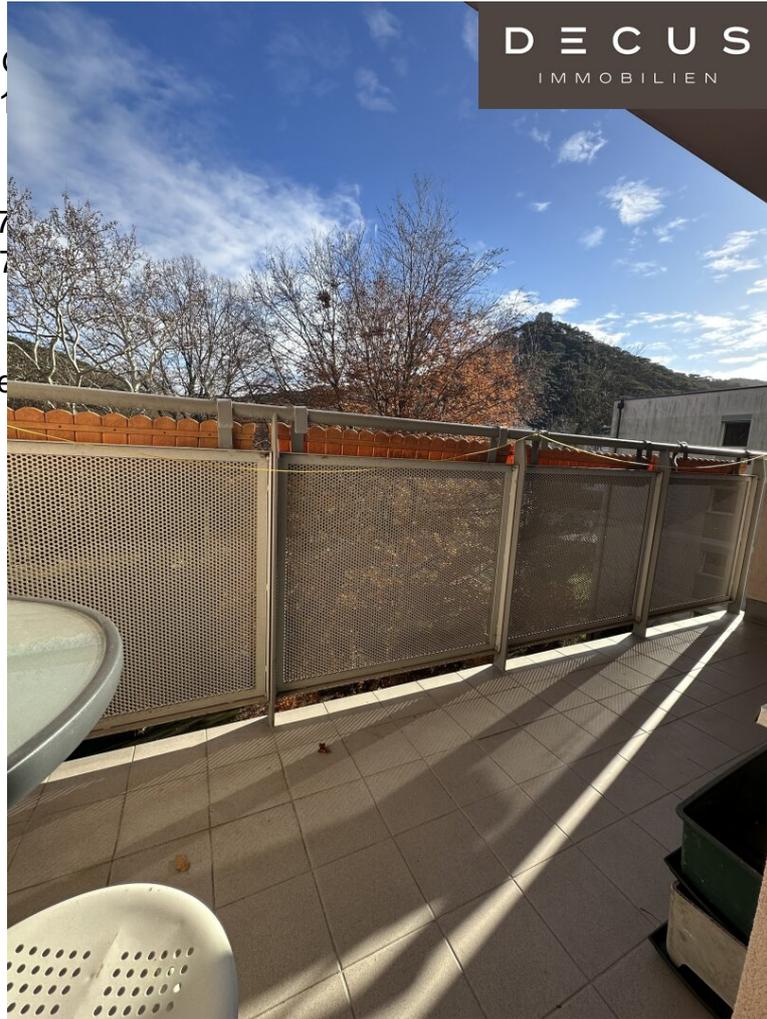


**Claudia Resch**

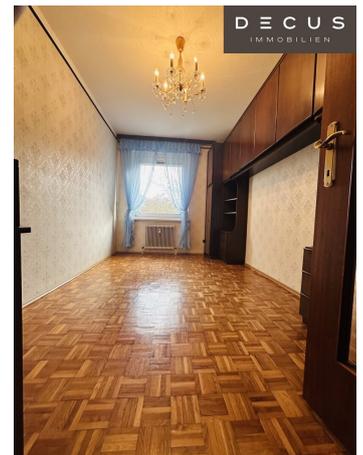
DECUS Immobilien  
Kärntner Straße 39/1  
1010 Wien

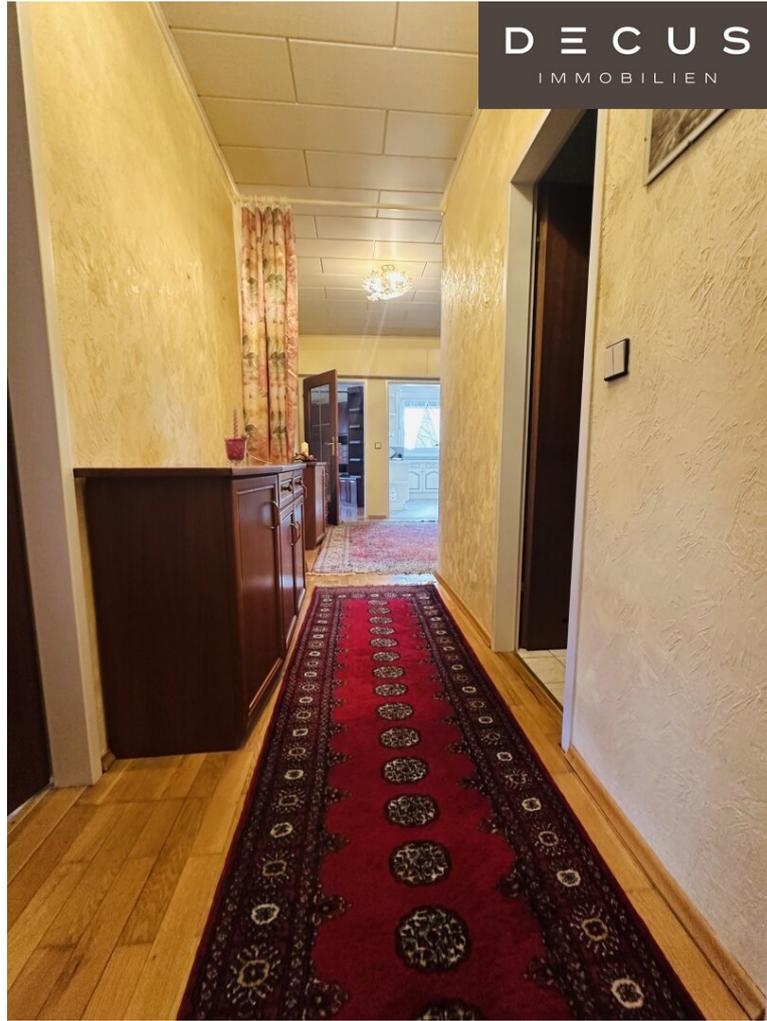
T +43 699 170 56 27  
H +43 699 170 56 27  
F +43 1 35 600 10

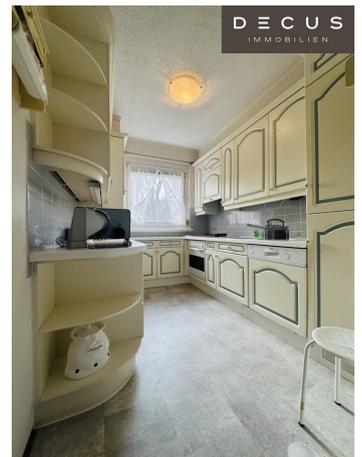
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur

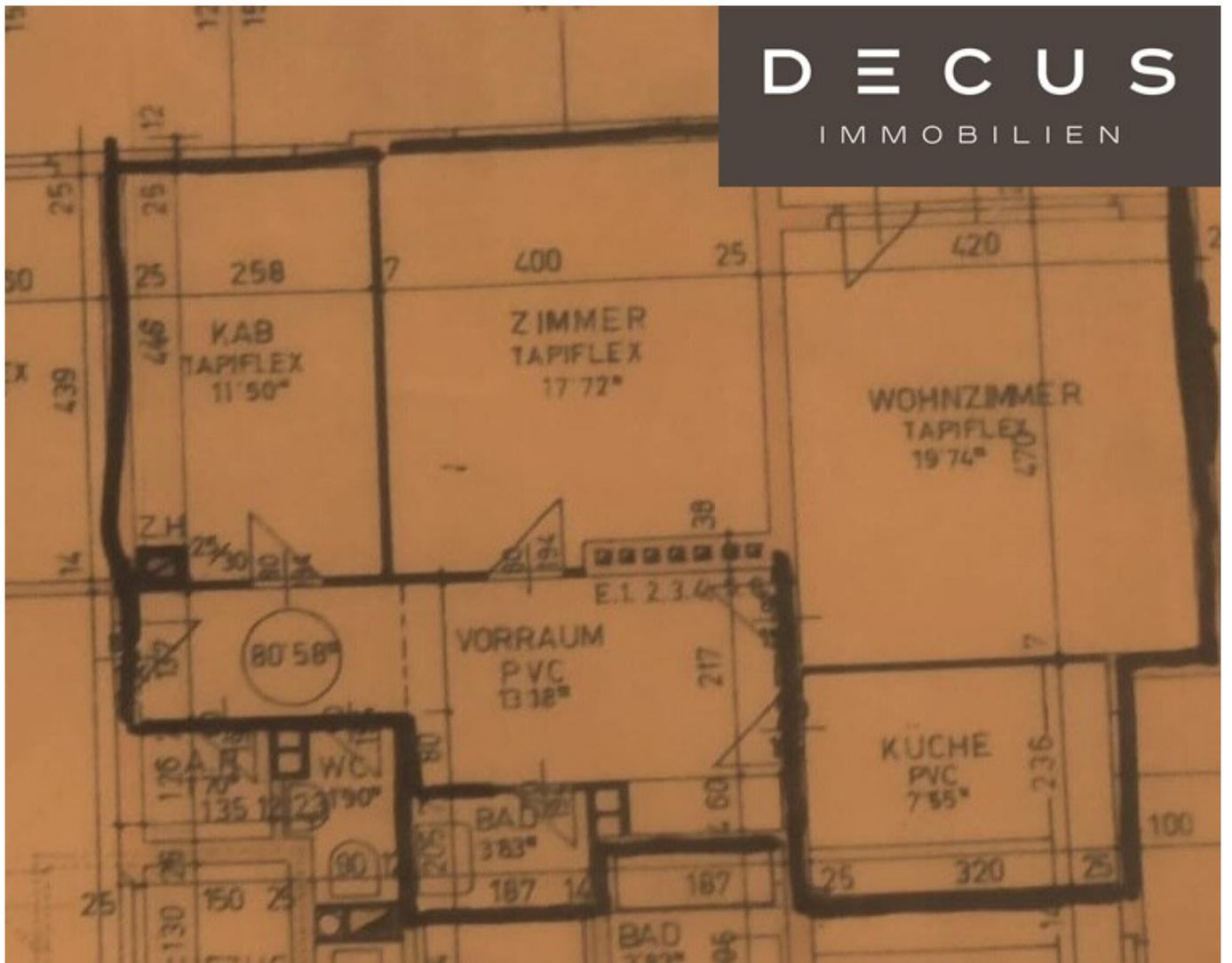






DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### **Moderne Wohnkultur in Mödling: Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia und top Ausstattung für nur 980€ Miete!**

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Mödling!

Diese geräumige 3-Zimmer Wohnung bietet Ihnen auf 80m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Zuhause benötigen.

Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und grüne Umgebung suchen.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und besticht durch ihren modernen und ansprechenden Stil.

Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich, der genug Platz für Garderobe und Schuhe bietet.

Von hier aus gelangen Sie in alle Räume. Der Echtholz-Parkett verleihen der Wohnung eine moderne und gemütliche Atmosphäre.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Größe und den tollen Ausblick zum Husarentempel, sondern auch durch ihre gepflegte Ausstattung.

Das Highlight der Wohnung ist sicherlich die sonnige Loggia mit einem traumhaften Grünblick.

Hier können Sie die warmen Sommerabende entspannt ausklingen lassen und sich vom stressigen Alltag erholen.

#### **Raumaufteilung:**

1 Wohnzimmer

1 Schlafzimmer

1 großzügiger Gang Vorraum

1 Küche mit allen Gräten

1 Kinder/Arbeitszimmer

1 Bad mit Dusche

1 separates Wc

2 Abstellraum

Loggia mit Blick ins Grüne

Für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit sorgt der Personenaufzug, der Ihnen einen einfachen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Mödling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Miete:

BK+UST+Parkplatz um 980€

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.750m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap