

**3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage - 79m<sup>2</sup> für 1.190€,  
inkl. Balkon und Aufzug!**



**Objektnummer: 310524**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Skribany-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,54
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	851,02 €
Kaltmiete	1.028,40 €
Betriebskosten:	177,38 €
Heizkosten:	119,88 €
USt.:	41,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Schorn**











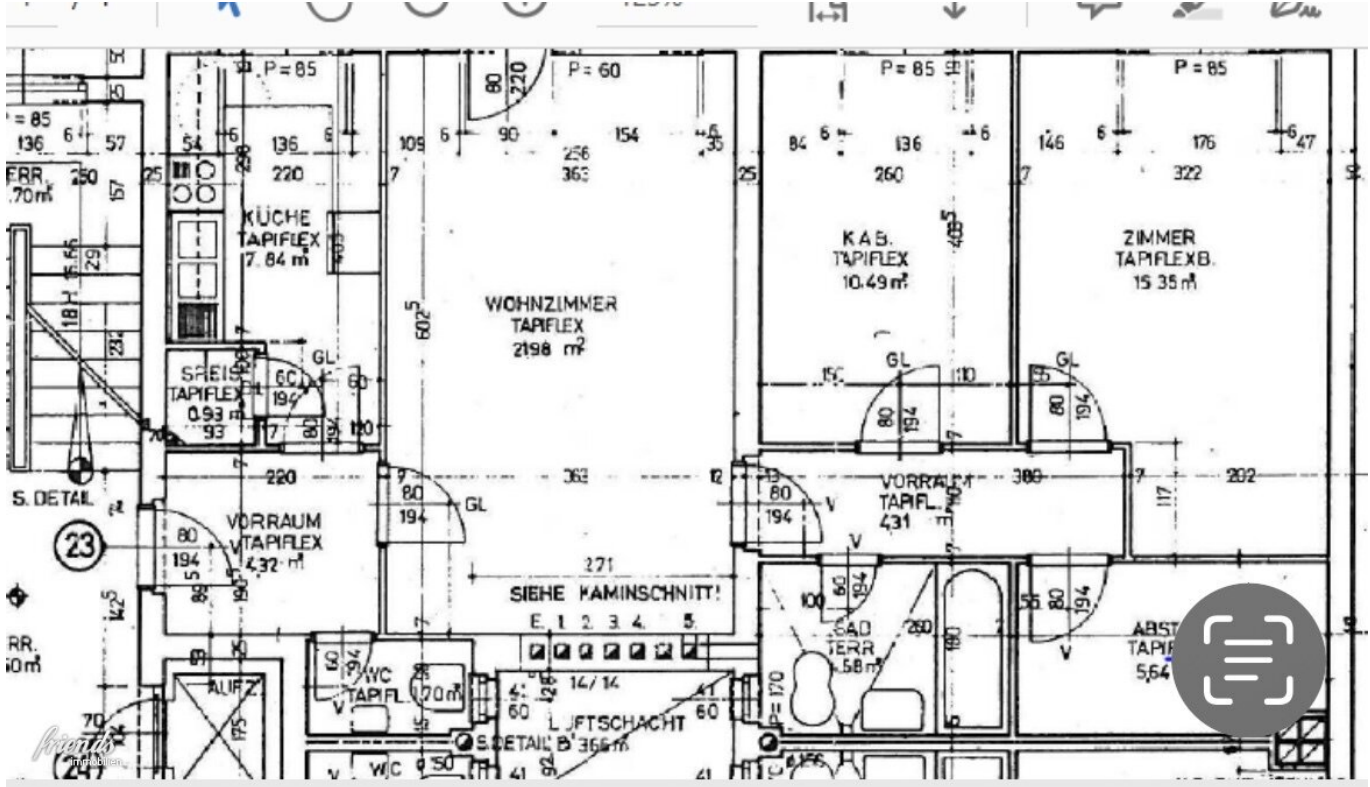












*Projekt*  
24

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Mödling bietet auf 79 m<sup>2</sup> genügend Platz für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die eine moderne und gut geschnittene Wohnung suchen. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und einen durchdachten Grundriss, der eine angenehme Raumaufteilung bietet. Besonders hervorzuheben sind die gut proportionierten Räume, die für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sorgen.

**Die Wohnung wird ohne Küche vermietet!**

## Ausstattung

- Helle, lichtdurchflutete Räume mit großen Fenstern
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Türsprechanlage

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Mödling.



Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, sind fußläufig erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, Bus) sorgt für eine schnelle Verbindung zum Wiener Stadtzentrum und in die umliegenden Städte. Für Erholung und Freizeit bieten die nahen Grünflächen, zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren und Entspannen.

An einer Besichtigung interessiert? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Franz Schorn: [+43 676 / 89 32 31 53](tel:+4367689323153) oder [f.schorn@friends-immobilien.at](mailto:f.schorn@friends-immobilien.at)

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap