

## **GEMÜTLICHE WOHNUNG MIT KLEINER TERRASSE IN DER MÖDLINGER FUSSGÄNGERZONE**



**Objektnummer: 2305**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.048,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.263,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,25 €
<b>USt.:</b>	126,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





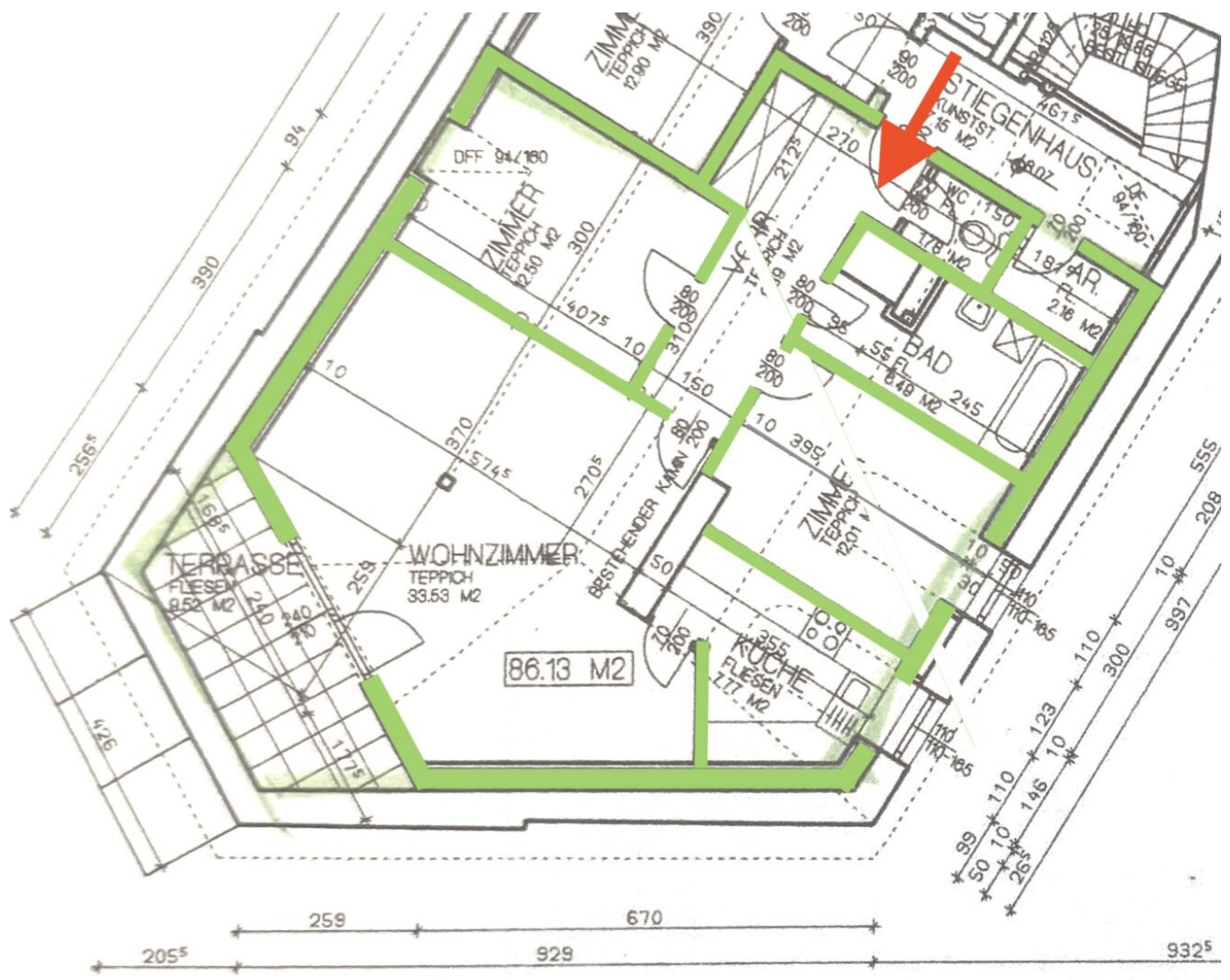












## Objektbeschreibung

GEMÜTLICHE WOHNUNG MITTEN IN MÖGLING MIT KLEINER TERRASSE - TOPLAGE IN DER FUSSGÄNGERZONE

DIESES OBJEKT BEFINDET SICH IM 2. OG/DG UND IST ÜBER EINE TREPPE ERREICHBAR (KEIN LIFT).

EIN KFZ-STELLPLATZ DIREKT VORM HAUS KANN OPTIONAL DAZUGEMIETET WERDEN: EUR 84,00 inkl. 20% USt pro Monat

### RAUMAUFTeilUNG:

- GROSSER WOHNRAUM (33,53 m<sup>2</sup>) MIT AUSGANG AUF DIE TERRASSE (9,52 m<sup>2</sup>)
- OFFENE KÜCHE
- 2 ZIMMER (12,50 m<sup>2</sup> + 12,01 m<sup>2</sup>)
- BAD MIT DUSCHE UND BADEWANNE
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN
- VORRAUM
- ABSTELLRAUM MIT 2,18 m<sup>2</sup>

### AUSSTATTUNG:

- PARKETTBOden
- FLIESEN

- EINBAUKÜCHE
- GASTHERME
- DUSCHE UND BADEWANNE
- WASCHMASCHINEANSCHLUSS

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Top Infrastruktur! Das Objekt befindet sich mitten in der Fußgängerzone von Mödling.

Die Gemeinde Mödling liegt einerseits mit ihren Hügeln im östlichen Wienerwald und gehört andererseits mit ihrem Weinbaugebiet zur Thermenregion im westlichen Hanggebiet des Wiener Beckens. Durch Mödling fließt der Mödlingbach, der zu Spaziergängen und zum Radfahren entlang des Baches einlädt. Die westliche Hälfte des Gemeindegebietes ist geprägt durch bewaldetes Hügelland.

### **RESÜMEE:**

WOHNUNG IN TOPLAGE! MITTEN IN MÖDLING!

**WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap