

ERSTBEZUG! TOP - DACHTERRASSENWOHNUNG IN MÖDLING



Objektnummer: 2313

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2340 Mödling |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 142,01 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 3,14 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 33,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Gesamtmiete | 2.600,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.097,64 € |
| Kaltmiete | 2.363,64 € |
| Betriebskosten: | 266,00 € |
| USt.: | 236,36 € |
| Provisionsangabe: | |

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













Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! TERRASSENTRAUM IM SCHILLERHOF - IN DEN INNENHOF AUSGERICHTET

DIESE HOCHWERTIG AUSGESTATTETE 5-ZIMMER-WOHNUNG BEFINDET SICH IN ZENTRALER MÖDLINGER LAGE. RUHIGE, SÜDLICH AUSGERICHTETE INNENHOFLAGE MIT PERFEKTER RAUMAUFTEILUNG UND TRAUMHAFTEM FERNBLICK!!

DIESE HOCHWERTIG AUSGESTATTETE WOHNUNG VERFÜGT ÜBER EIN ENERGIEEFFIZIENTES HEIZSYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN UND ZUSÄTZLICH EINER PHOTOVOLTAIK-ANLAGE, FUSSBODENHEIZUNG SOWIE EINER DECKENKÜHLUNG. WEITERS HAT DAS HAUS EINE FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ UND INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG.

MONATLICHE KOSTEN:

BMM (=HMZ+BK+UST)= EUR 2.600,00

+ Akonto für Heizung, KW, WW: EUR 174,57 (inkl. USt)

= **Gesamtüberweisungsbetrag: EUR 2.774,57** (zzgl. Strom)

Ein KFZ-GARAGENPLATZ um monatlich EUR 110,00 (inkl. USt) kann optional dazugemietet werden.

RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT AUSGANG AUF DEN BALKON (12,92 m²)
- 3 ZIMMER
- 2 BÄDER
- 2 WCs

- 2. VORRAUM
- TERRASSE (32,08 m2)
- WOHNRAUM (51,27 m2)

AUSSTATTUNG:

- FASSADE - VOLLWÄRMESCHUTZ
- VIDEO GEGENSPRECHANLAGE
- EICHENPARKETTböDEN
- FEINSTEINZEUG
- INTERNORM KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERUNG
- ELEKTRISCHE ALU-AUSSENROLLOS
- WÄRMEVERSORGUNG - ERFOLGT ÜBER EIN ALTERNATIVES WÄRMESYSTEM MITTELS WÄRMEPUMPEN
- PHOTOVOLTAIKANLAGE AM DACH
- FUSSBODENHEIZUNG
- DECKENKÜHLUNG

- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- KELLERABTEIL MIT STROMANSCHLUSS FÜR BELEUCHTUNG UND STECKDOSE
- FAHRRADRAUM MIT STECKDOSEN FÜR E-BIKES

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

DIE GEMEINDE MÖDLING LIEGT IM ÖSTLICHEN WIENERWALD UND GEHÖRT MIT IHREM WEINBAUGEBIET ZUR THERMENREGION IM WESTLICHEN HANGGEBIET DES WIENER BECKENS. SPAZIEREN UND RADFAHREN KANN MAN HIER ENTLANG DES MÖDLINGER BACHES. DAS UMLIEGENDE HÜGELLAND BIETET VIELE MÖGLICHKEITEN UM FREIZEITAKTIVITÄTEN IM FREIEN DURCHZUFÜHREN. VON DER WOHNUNG ERREICHT MAN DIE MALERISCHE MÖDLINGER ALTSTADT FUSSLÄUFIG IN KURZER ZEIT. EIN BESONDERES ERLEBNIS IST ES IN DER FUSSGÄNGERZONE ZWISCHEN DEN VIELEN LOKALEN, GESCHÄFTEN UND HISTORISCHEN GEBÄUDEN ZU FLANIEREN.

VERKEHRSANBINDUNG:

NUR WENIGE MINUTEN VOM BAHNHOF ENTFERNT.

MIT DEM AUTO ERREICHEN SIE IN ETWA 20 MINUTEN DIE STADTGRENZE ZU WIEN.

RESÜMEE:

WUNDERSCHÖNE DACHTERRASSENWOHNUNG - OPTIMAL FÜR EINE FAMILIEN GEEIGNET!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap