

## **Gemütliche 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit exklusiven Highlights**



**Objektnummer: 8359/247**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,10 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.273,10 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	996,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.157,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,44 €
<b>USt.:</b>	115,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Heil**













## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung bietet modernes Wohnen auf zwei Ebenen und vereint Komfort mit Stil. Die lichtdurchfluteten Räume, die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

### Highlights auf einen Blick:

- **Tiefgaragenstellplatz:** Ihr Fahrzeug ist sicher und bequem untergebracht.
- **Zwei Terrassen:** Genießen Sie sonnige Stunden und einen herrlichen Ausblick auf den oberen und unteren Ebenen.
- **Zwei Bäder:** Komfort pur durch ein großzügiges Bad mit Badewanne sowie ein Bad welches vom Masterbedroom aus begehbar ist.
- **Große Küche:** Viel Platz für Kochspaß und gemeinsame Mahlzeiten.
- **Begehbarer Kleiderschrank:** Zusätzlicher Luxus und ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe.
- **Gemütlicher Gemeinschaftsgarten:** Ein idyllischer, weitläufiger Ort zum Entspannen und Verweilen.

### Raumaufteilung:

- **Untergeschoss:** Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ersten Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Die angrenzende große Küche bietet Platz für eine Essecke und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Sowie Badezimmer Nr.1 mit Gäste-WC.
- **Obergeschoss:** Hier befinden sich Masterbedroom mit Zugang zur zweiten Terrasse sowie zum Hauptbad., ein weiteres Zimmer (ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer). Der begehbare Kleiderschrank bietet zusätzlichen Komfort und sorgt für Ordnung.

### Ausstattung:

- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett und Fliesen)

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Fußbodenheizung
- Rollläden
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Zusätzlicher GROßER Kellerraum

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <2.000m  
 Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
 Schule <500m  
 Höhere Schule <2.000m  
 Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap