

# **MODERNE FAMILIENWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEN AUSSENBEREICHEN**



**Objektnummer: 2337**

**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>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,55 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.755,27 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.379,70 €
<b>Kaltmiete</b>	1.595,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,00 €
<b>USt.:</b>	159,57 €
<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











*Schillerhof*  
Freudvolles Wohnen.

Top 5 - 4 Zimmer

Flächenaufstellung	(m²)
Vorraum 1	6,38
Essen/Kochen/Wohnen	36,08
Schlafen	13,52
Bad 1	4,89
Vorraum 2	4,12
Zimmer	10,77
Zimmer	10,88
Bad 2	3,57
WC	1,77
<b>Gesamt</b>	<b>91,98</b>
Balkon	12,95
Eigengarten	100,55
Kellerabteil	3,29

# Objektbeschreibung

## TOPWOHNUNG in zentraler Lage in Mödling!

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort in einer begehrten Lage von Mödling. Die großzügige Wohnfläche besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme sowie eine innovative Deckenkühlung, die auch im Sommer für angenehmes Raumklima sorgt. Der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon schafft ein harmonisches Wohngefühl. Zusätzlich steht noch einen Gartenanteil/ca. 100 m<sup>2</sup> zur Alleinnutzung zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS:

- **Modernes Wohnambiente:** Hochwertige Materialien und stilvolles Design
- **Effiziente Klimatisierung:** Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- **Freiflächen:** Balkon und Garten bieten zusätzlichen Wohnkomfort
- **Optimale Raumaufteilung:** 4 großzügige Zimmer für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- **Parkmöglichkeit:** KFZ-Stellplatz auf Wunsch verfügbar
- **Top-Lage:** Nähe zur Mödinger Altstadt und zum Bahnhof für beste Verkehrsanbindung

## MONATLICHE KOSTEN:

- Zur BMM von EUR 1.755,27 wird noch ein
- Akonto für Heizung/Kühlung sowie WW/KW von EUR 117,95 verrechnet, somit beträgt der

- monatliche Gesamtüberweisungsbetrag: EUR 1.873,22 (zzgl. Strom)

### **RAUMAUFTEILUNG: Wohnung im 1. OG und zusätzlicher Garten zur alleinigen Nutzung**

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE MIT AUSGANG AUF DEN BALKON
- 3 ZIMMER
- 2 BÄDER MIT DUSCHEN
- 2 WCs
- BALKON
- ca. 100 m<sup>2</sup> GARTEN ZUR ALLEINIGEN NUTZUNG IM INNENHOF

### **AUSSTATTUNG:**

- Einbauküche
- Video Gegensprechanlage
- Eichenholzböden und Feinsteinzeug
- Kunststofffenster mit 3-Fach-Isolierung
- elektrische Außenrollos

- Fussbodenheizung - Wärmepumpen und Photovoltaikanlage
- Deckenkühlung
- Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Fahrradraum mit der Möglichkeit E-Bikes zu laden

### **KFZ-GARAGENSTELLPLATZ:**

BMM EUR 110,00 - (mit E-Steckdose)

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Die Gemeinde Mödling liegt im östlichen Wienerwald und bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Von der Wohnung erreicht man die Mödinger Altstadt fußläufig in wenigen Minuten. Auch das öffentliche Schwimmbad befindet sich nur wenige Meter entfernt. In der Fußgängerzone können Sie zwischen historischen Gebäuden, Lokalen und vielen Geschäften flanieren. Top Infrastruktur!

### **VERKEHRSANBINDUNG**

Der Bahnhof Mödling sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an Wien und die Umgebung.

Mit dem Auto erreichen Sie Wien in ca. 20 Minuten.

### **RESÜMEE**

MODERNE FAMILIENWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEN AUSSENFLÄCHEN.

### **KONTAKT & BESICHTIGUNG**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

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