

JAHRHUNDERTWENDE-VILLA IM COTTAGE: Großzügige Dachgeschoss-Etagenwohnung mit Terrasse & Fernblick



Objektnummer: 635

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,76 m ²
Nutzfläche:	124,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 213,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,42
Gesamtmiete	1.568,00 €
Kaltmiete (netto)	1.280,00 €
Kaltmiete	1.425,45 €
Betriebskosten:	145,45 €
USt.:	142,55 €
Infos zu Preis:	

zuzügl. Heizung (Aconto €158.-/Monat) und Strom

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



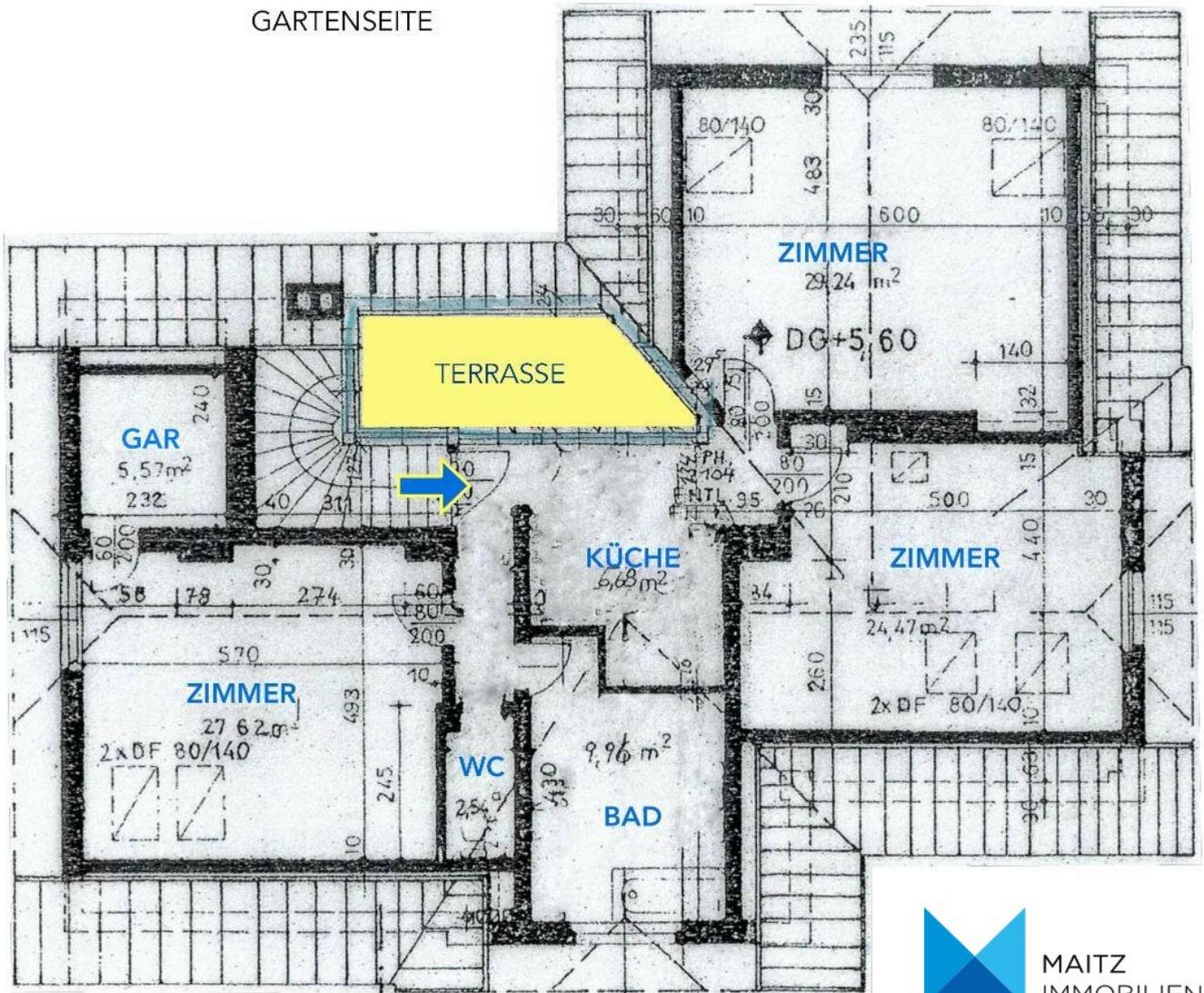








GARTENSEITE



Objektbeschreibung

English Description Below

Im noblen Mödlinger Cottage befindet sich diese zentral begehbare, sehr großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung mit gartenseitiger Terrasse.

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und eröffnet Fernblicke in alle vier Himmelsrichtungen, über den angrenzenden Altbaumbestand und den Wienerwald hinweg bis hin zu Eichkogel und Anninger.

Die Lage des Hauses mit nur 3 Wohneinheiten überzeugt mit sehr guter Verkehrsanbindung und besten Einkaufsmöglichkeiten.

Auf einer Wohnfläche von 116m² zuzüglich 9m² Terrasse stehen folgende Räume zur Verfügung:

+ 3 große Zimmer (29m² mit Anningerblick, 27m² mit begehbarer Garderobe, 24m² mit Einbaukästen)

+ uneinsehbare Terrasse (pflegeleichter WPC-Holzbelag, Sonnenmarkise inkl. Windwächter, Außenbeleuchtung, Außensteckdose)

+ vollausgestattete Küche

+ Bad mit Fenster, Wanne, neuer Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ separate Toilette

In sämtlichen Wohnräumen sind frisch geschliffene Eichen-Parketten verlegt. Die Fenster sind 2-fach verglast.

Telefon-/Internetanschluss sowie SAT-Anschluss sind vorhanden.

Fernwärme

Kellerabteil: ca. 6m² (auf Wunsch zusätzliche Flächen verfügbar)

Infrastruktur:

In naher Umgebung befinden sich:

+ Supermärkte (Spar, HOFER), DM-Drogeriemarkt, Post, Fitness-Center, Bezirksamt, Banken, Floristen, Friseure, Schuhgeschäfte, Juweliere, Bäckereien, Cafés und Imbißstuben

+ Hauptbahnhof nur 7 Min fußläufig ; Schnellbahnanbindung im 10 Minuten Takt Richtung Stadt Wien

Binnen 32 Minuten sind Sie am Stephansplatz (Eilzug "Wiesel" oder S-Bahn und U-Bahn).

+ Kindergärten, Karl Stingl Volksschule, Bundesrealgymnasium Keimgasse

Weiters in der Nähe:

+ Mödlinger Innenstadt mit Gastronomie- und Kulturstätten

+ Landesklinikum Mödling

+ hervorragende Ausbildung für technikaffine Schüler in der HTL Mödling

Wenige Fahrminuten mit dem KFZ entfernt:

+ Shopping City Süd mit reichhaltigen Einkaufs-, Gastronomie- und Entertainmentmöglichkeiten

+ Pyramide Eventhotel

+ 5 Min zur Süd- und Westautobahn

+ 25 Min zum Flughafen Schwechat via S1 mit Auto oder via Bus vom Bahnhof

Hervorragende Naherholungsmöglichkeiten:

+ Wiener Wald (Wandern, Laufen, Mountainbiken)

+ Öffentliches Freibad

+ Laxenburger Park

+ Weinberge

+ Heurige

Größere Gebirge wie Semmering und Wechselgebiet sind nur einen Katzensprung entfernt!

Mietvertrag & Kosten:

Miete inkl. BK & USt.

zuzügl. Aconto WW/Heizung (€ 257.- brutto)

Befristung 3-5 Jahre

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Sie bereit!

ENGLISH

In the noble cottage of Mödling is located this centrally accessible, very spacious attic apartment with garden-side terrace.

The apartment extends over the entire attic floor and opens up distant views in all four directions, over the adjoining old trees and the Vienna Woods to Eichkogel and Anninger.

The location of the house with only 3 residential units convinces with very good transport connections and best shopping facilities.

On a living space of 116m² plus 9m² terrace the following rooms are available:

+ 3 large rooms (29m² with Anninger view, 27m² with walk-in wardrobe, 24m² with built-in wardrobes)

+ secluded terrace (easy-care WPC wood covering, sun awning incl. wind monitor, outdoor lighting, outdoor socket)

+ fully equipped kitchen

+ bathroom with window, tub, new shower and washing machine connection

+ separate toilet

Freshly sanded oak parquet flooring has been laid in all living rooms. The windows are double glazed.

Telephone/Internet connection and SAT connection are available.

District heating

Cellar compartment: approx. 6m² (additional space available on request)

Infrastructure:

In the immediate vicinity are:

+ supermarkets (Spar, HOFER), DM drugstore, post office, fitness center, district office, banks, florists, hairdressers, shoe shops, jewelers, bakeries, cafés and snack bars

+ main station only 7 minutes walking distance ; rapid transit connection every 10 minutes in the direction of Vienna

Within 32 minutes you are at Stephansplatz (express train "Wiesel" or S-Bahn and U-Bahn).

+ kindergartens, Karl Stingl Elementary School, Bundesrealgymnasium Keimgasse

Further in the vicinity:

+ Mödling city centre with gastronomy and cultural sites

+ State Hospital Mödling

+ Excellent training for students with an affinity for technology at the HTL Mödling

Only a few minutes by car away:

+ Shopping City Süd with extensive shopping, gastronomy and entertainment possibilities

+ Pyramid Event Hotel

+ 5 min to the south and west motorway

+ 25 min to Schwechat airport via S1 by car or by bus from the railway station

Excellent local recreation possibilities:

+ Vienna Woods (hiking, running, mountain biking)

+ Public open-air swimming pool

+ Laxenburg Park

+ Vineyards

+ Heurige

Larger mountains like Semmering and Wechselgebiet are only a stone's throw away!

Rental contract & costs:

Rent incl. BK & USt.

in addition to downpayment for heating/warmwater: € 257.-

lease time: 3-5 years

Deposit: 3 gross monthly rents

We are looking forward to your inquiry and will be happy to be at your disposal on weekends and holidays!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

NEU!

Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß

Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap