

## Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



Image00024

**Objektnummer: 141/82693**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1960/1961
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,70
<b>Gesamtmiete</b>	786,02 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	574,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,56 €
<b>USt.:</b>	71,46 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

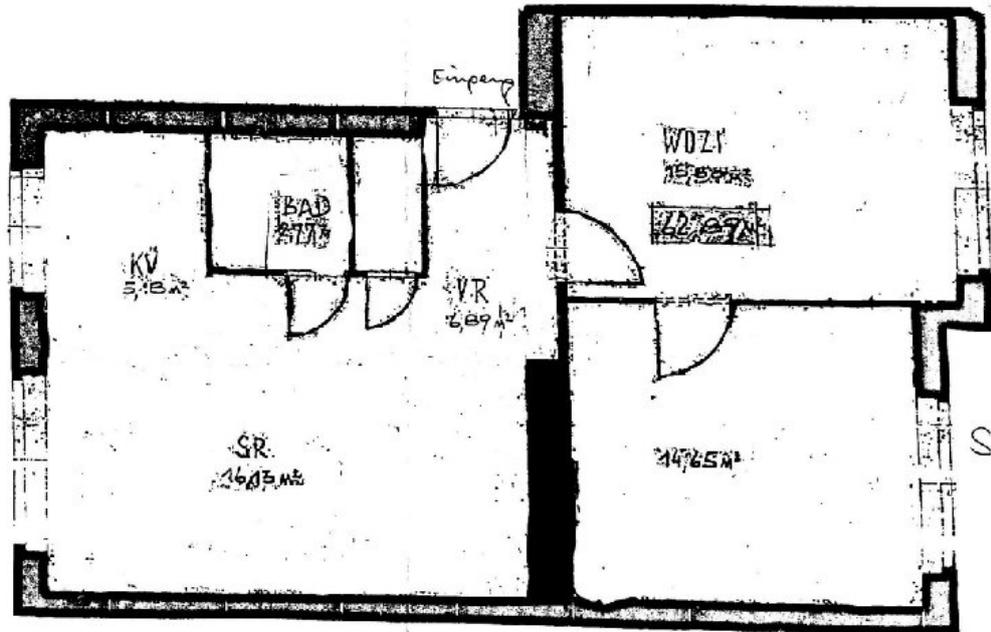
T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besticht durch ihren funktionalen Grundriss und die zentrale Lage. Das großzügige Wohnzimmer sowie die angrenzende Küche und das Esszimmer sind Richtung Innenhof ausgerichtet, was für eine ruhige Atmosphäre sorgt. Alle Fenster sind mit Innenjalousien ausgestattet. Im Frühling und Sommer, wenn alles schön blüht, genießen Sie zudem einen herrlichen Blick ins Grüne.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer und Essbereich mit Küchennische
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- separates WC
- 2 Schlafzimmer

Die Wohnung ist mit Parkettböden und teilweise Laminatböden ausgestattet. Geheizt wird mittels Gas-Etagenheizung. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Lage und Infrastruktur:

Aufgrund der zentralen Lage in der Altstadt, befinden sich Geschäfte, Ärzte, Apotheken, usw nur wenige Schritte entfernt. Mödling selbst besticht durch seine wunderschöne Altstadt, Waldnähe und dennoch einer tollen öffentlichen Anbindung nach Wien oder die umliegenden Shoppingcenter. Eine bunte Mischung an hervorragende Gastronomiebetrieben macht das Leben in der Altstadt zu einem besonderen Highlight.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.