Zentrale Raumaufteilung trifft Grünblick – Ihr persönlicher Wohntraum zum Gestalten

Objektnummer: 7419/201

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,40 m²
Nutzfläche:	63,40 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 135,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Gesamtmiete	1.102,17 €
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	1.000,07 €
Betriebskosten:	159,41 €
Heizkosten:	69,24 €
USt.:	32,86 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Wohnung in schöner Wohnlage von Mödling besticht durch **ihre helle Atmosphäre, den zentral begehbaren Grundriss** sowie eine großzügige **Loggia mit Blick ins Grüne**.

Besonders hervorzuheben ist das **klare Raumkonzept**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als gemütliches Zuhause für Paare oder Singles.

Jetzt virtuell besichtigen!

Raumaufteilung – zentral begehbar & gut durchdacht

Ein langer Flur verbindet sämtliche Räume – **alle Zimmer sind getrennt begehbar**, ohne Durchgangszimmer:

- **Großes Wohnzimmer** mit viel Tageslicht und Platz für Wohn- & Essbereich
- **Separate, geräumige Küche** – mit Fenster und ausreichend Arbeitsfläche
- **Ruhiges, helles Schlafzimmer** – mit angenehm abgeschirmter Lage
- **Lichtdurchflutetes Badezimmer mit Fenster** und großzügiger Dusche
- **Loggia mit ca. 8,5 m²** – mit herrlichem Grünblick – perfekt für entspannte Stunden
- **Waschküche im Haus** zur Mitbenutzung

Highlights

- **Nutzfläche:** ca. 63,40 m²
- **Loggia:** ca. 8,50 m² – mit Grünblick
- **Zentrale Raumaufteilung**
- **Helle Räume mit guter Belichtung**
- Eigenes Kellerabteil

Lage & Infrastruktur – Mödling

- Ruhige Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Nahversorgung, Schulen, Gastronomie & Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Öffentliche Anbindung: Bahnhof Mödling, Buslinien in kurzer Gehdistanz
- Hoher Freizeitwert durch nahegelegene Grünflächen, Wienerwald & Eichkogel
- Nur ca. 25 Minuten ins Wiener Stadtzentrum

Hinweis: es gibt keinen Lift.

Im vorliegenden Geschäftsfall ist die BURG IMMOBILIEN - Ravena GmbH als Makler für den Vermieter tätig. Im Falle einer positiven Vermittlung fallen für Sie keine Kosten an. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap