

## **DB IMMOBILIEN | Charmante Altbauwohnung in Mödling mit Top-Lage am Bahnhof**



**Objektnummer: 448**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.077,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	814,00 €
<b>Kaltmiete</b>	979,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,27 €
<b>USt.:</b>	97,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Breis**

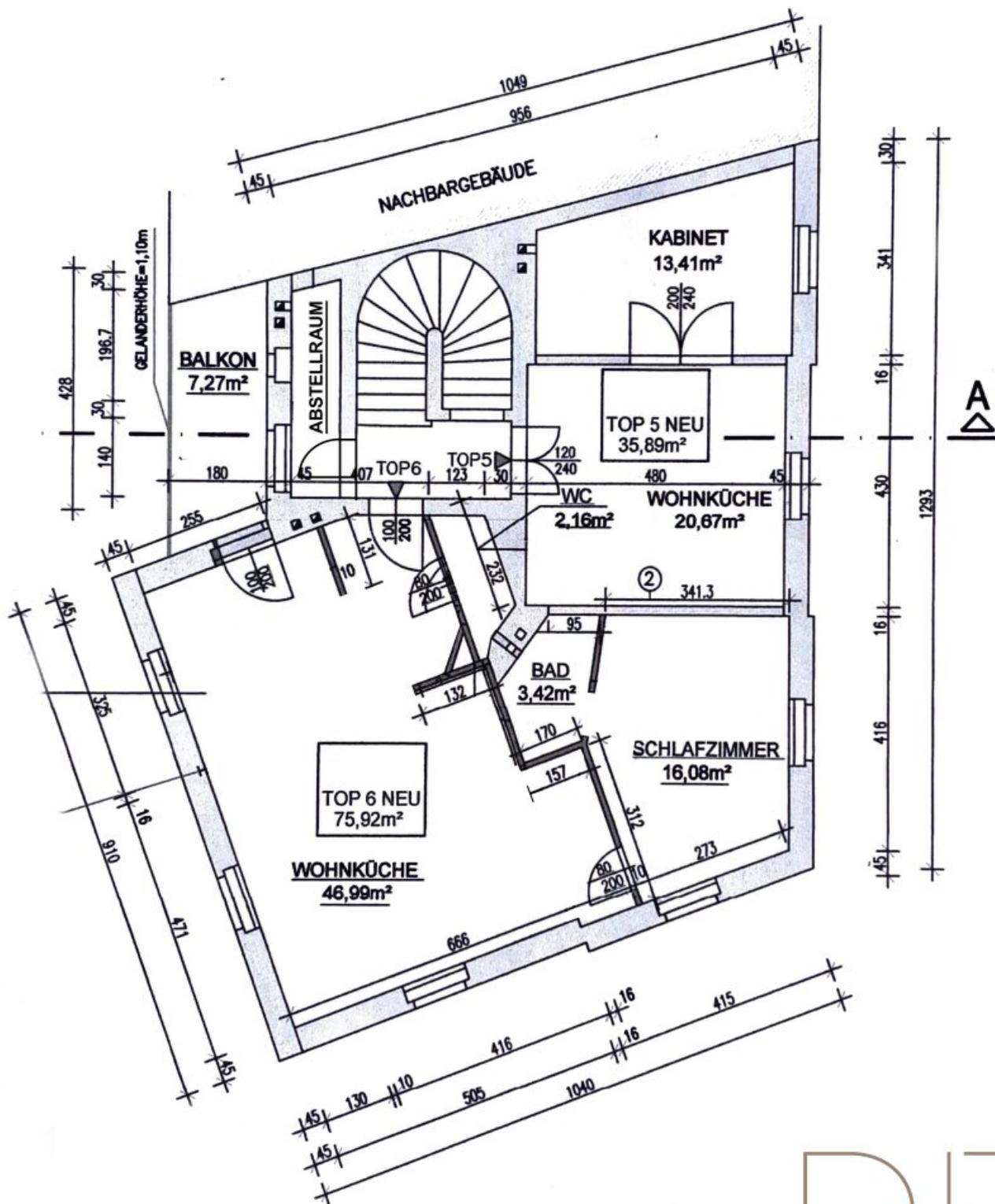
DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 46 22 700









DB

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle **2-Zimmer-Altbauwohnung** mit **ca. 76 m<sup>2</sup>** befindet sich im **2. Stock (ohne Lift)** eines gepflegten Hauses in **besten Lage** direkt beim **Bahnhof Mödling**.

Der **großzügige Wohnraum** mit **offener Küche** bietet viel Licht und Raum für individuelle Gestaltung. Das **Schlafzimmer** verfügt über ein angrenzendes **Badezimmer mit Dusche**. Ein **separater Abstellraum** außerhalb der Wohnung gehört ebenfalls zur Einheit. Die Wohnung besticht durch ihre hohe Decke, Altbauflair und die unmittelbare Nähe zur **Bachpromenade** – ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen. Ein besonderes Highlight ist der **ca. 7 m<sup>2</sup> große westseitige Balkon** mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Abendstunden.

Für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt die vorhandene **Klimaanlage** im Wohnbereich.

Die derzeitige Einrichtung kann auf Wunsch übernommen werden. Für den hochwertigen Kleiderschrank im Schlafzimmer wird eine Ablöse von 1.100 € verlangt.

Durch die **perfekte Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel und die **fußläufig erreichbare Innenstadt** von Mödling ist diese Wohnung ideal für Pendler und Stadtliebhaber. – einziehen und wohlfühlen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <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 <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap