

EXKLUSIVES WOHNEN IM HERZEN VON MÖDLING



Objektnummer: 6352/2382

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,76
Gesamtmiete	2.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.210,00 €
Kaltmiete	2.390,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

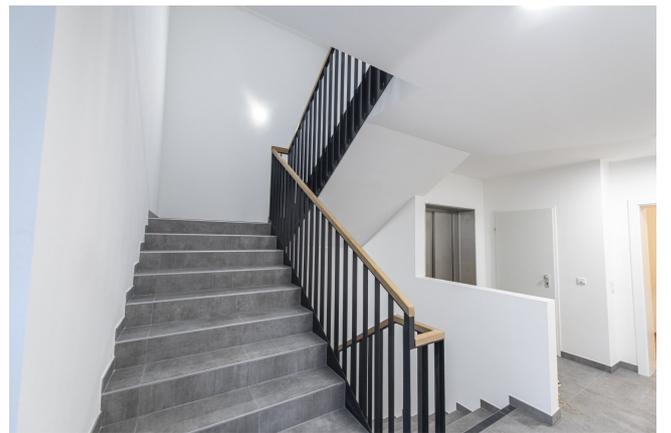
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

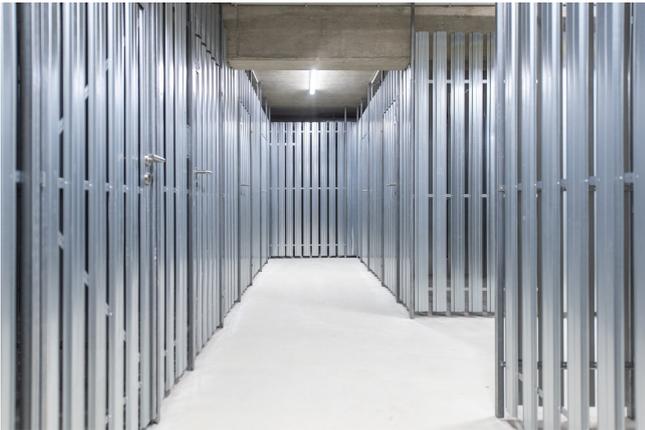
T +43 664 4515855

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











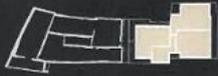


KRAWANY

Freiheitsplatz 9, 2340 Möding

OG1

TOP 2



1 AR	4,80 m ²
2 BAD	7,28 m ²
3 GANG	4,19 m ²
4 SCHRANKRAUM	4,03 m ²
5 VORRAUM	9,66 m ²
6 WC	2,60 m ²
7 WOHNKÜCHE	31,54 m ²
8 ZIMMER 01	12,75 m ²
9 ZIMMER 02	16,36 m ²

Wohnfläche gesamt 93,21 m²

10 Terrasse 1	16,73 m ²
11 Terrasse 2	4,48 m ²



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Selbstes. Möbel und Küchengeräte, Parkett und ähnliche Änderungen vorbehalten.



23.09.2019
VORABZUG

Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS

- Barrierefreiheit im 1. Liftstock
- 2 wunderbare Terrassen mit Grünblick
- Fußbodenheizung (Gaszentralheizung)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken & Handtuchheizkörper
- Audio/Video Gegensprechanlage
- Automatische Außenrollläden
- Langfristige Mieter sind erwünscht
- Persönliches Kellerabteil
- Hauseigene Tiefgarage (Anmietung auf Anfrage)

Diese erst 2019 gebaute, helle 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 93 m² Wohnfläche sowie zwei Terrassen (ca. 16,5 m² & ca. 4,5 m²) und befindet sich barrierefrei zugänglich im 1. Liftstock eines neuwertigen Wohnhauses in ruhiger Zentrums Lage in 2340 Mödling.

Die Immobilie zeichnet sich durch Ihren barrierefreien Zugang, die atemberaubende Terrassen mit Grünblick, den neuwertigen Gesamtzustand sowie der sensationell ruhigen Lage mitten im Herzen von Mödling. Die Wohnung bietet Ihnen mit hochwertigem Eichenparkettboden und der Fußbodenheizung pures Wohlbefinden und lässt Sie durch mehrere durchdachte Details erstaunen. Die offene Küche von EWE ist mit Miele Geräten ausgestattet und befindet sich gut

positioniert im offenen Wohn- und Essbereich.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie über einen großzügigen Vorraum sowohl in den hellen Wohn- und Essbereich, wie auch in beide Schlafzimmer, dem separaten WC mit Waschbecken, dem Abstellraum und dem Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Badezimmer finden Sie neben einer praktischen Heizkörper auch genug Platz für Waschmaschine und Trockner. Aus dem Wohn- und Essbereich wie auch aus dem größeren Schlafzimmer gelangen Sie direkt hinaus auf Ihre wunderbare Terrasse auf der Sie genügend Platz für einen Esstisch und die Möglichkeit den Sonnenuntergang zu beobachten, finden.

Außerdem gibt es in der ruhigen Wohnhausanlage eine Tiefgarage, einen Fahrradabstellraum sowie Ihr persönliches Kellerabteil. Die gesamte Betriebskostenpauschale inkl. Heizkosten und Wassergebühr belaufen sich derzeit auf etwa 260 € zzgl. USt. pro Monat - hierzu kommen lediglich Ihre individuellen Stromkosten hinzu. Für Sie steht ebenso mindestens ein eigener KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung - dieser kann für monatlich ca. 135 € zzgl. USt angemietet werden. Auch ein unüberdachter Parkplatz im Innenhof steht Ihnen für zusätzliche 60 € zzgl. USt zur Verfügung. Die Wohnung ist ab 01.07.2025 beziehbar und für langfristige Mieter geeignet.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855).

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

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 <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap