

Entzückende 2-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in Bestlage



Image00003

Objektnummer: 141/83403
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2023/2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	68,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	979,00 €
Kaltmiete (netto)	810,01 €
Betriebskosten:	79,99 €
USt.:	89,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

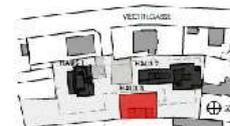
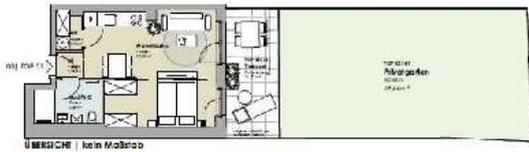
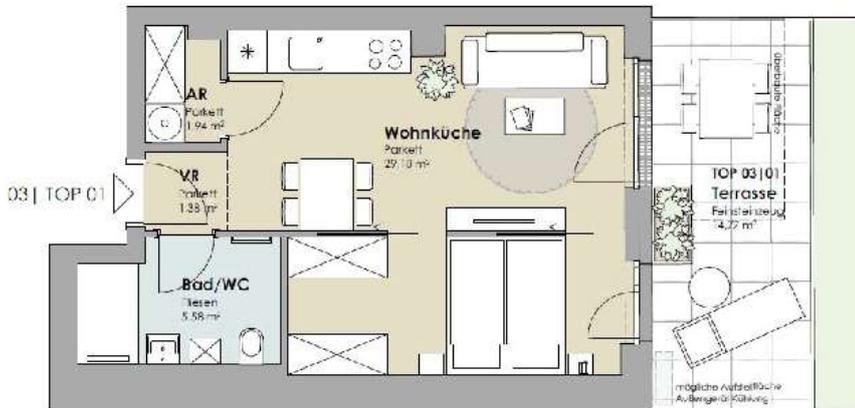
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des
immobilienring.at







Plan- und optische Richtungen sind beliebig. Flächenangaben sind ca.-Angaben. Die Angabe des Netto-Maßstabes dient nur zur Orientierung. Die abhängigen Flächenangaben sind den Werbungsunterlagen und den Unterlagen der jeweiligen Maklerin zu entnehmen.

laVie⁷
VERMARKTUNGSPLAN
NF 1541
Vorschlags-Nr. 7-2340 Mülberg

R Ein Projekt der
Austrian Real Estate Development GmbH

**ERDGESCHOSS
HAUS 03 | TOP 01**

Raumprogramm

Wohnküche	29,18 m ²
Bad mit WC	5,58 m ²
Abstellraum	1,94 m ²
Vorraum	1,33 m ²

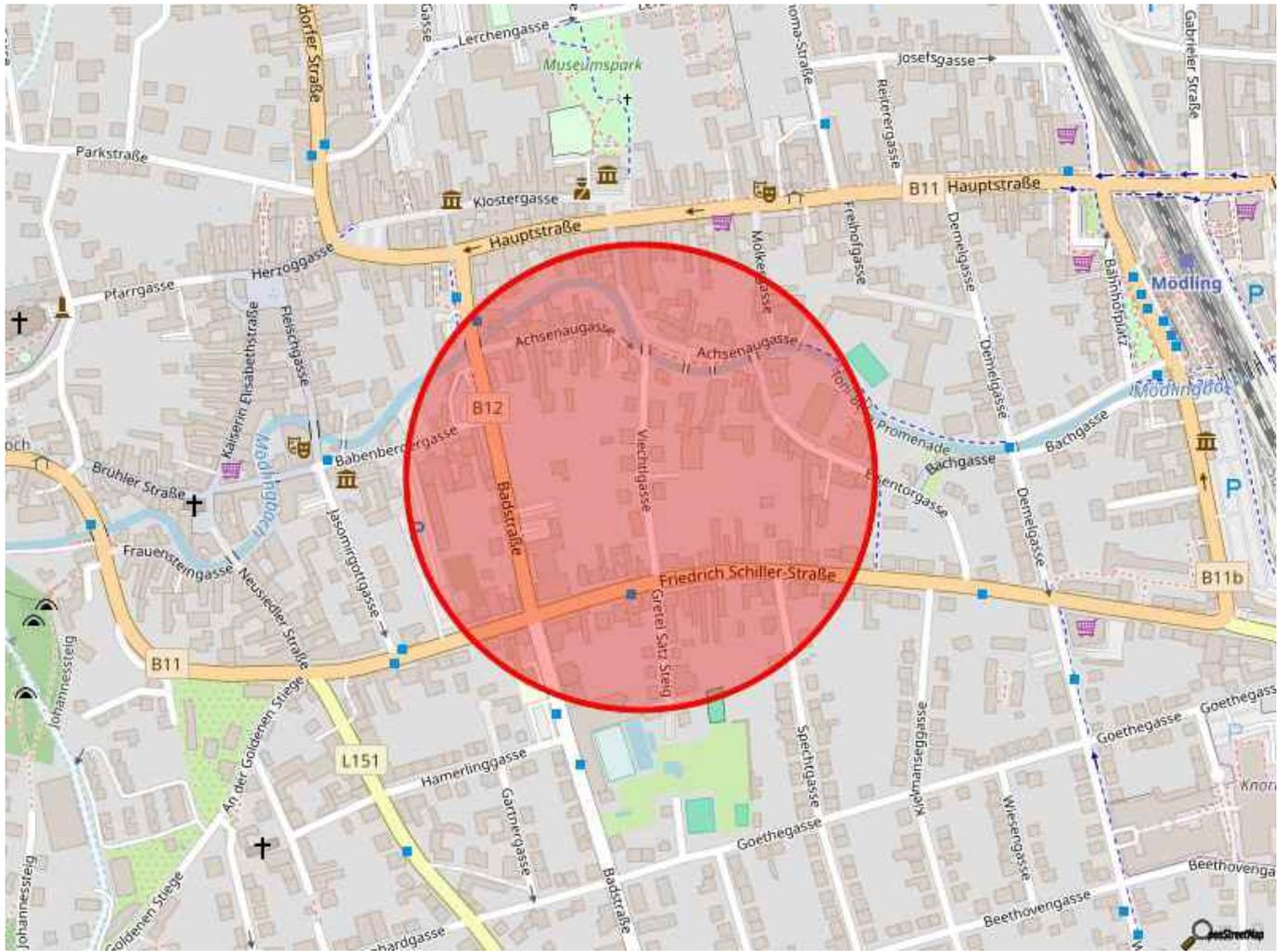
Flächenaufstellung

Wohnfläche	38,00 m ²
Terrasse	14,77 m ²
Garten	58,44 m ²

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS
Austrian Immobilienhand GmbH
Postgasse 81, A-2340 Mülberg
Tel: +43 (0)6 76 10 100
E: rustler@rustler.at

ArchWelle Steirisches Institut für ZT GmbH
www.archwelle.at/steirer-branchenrat.at

(0429) 236 11 00 (20)



Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 38,08 m² ein durchdachtes Raumkonzept auf kleinem, aber komfortablem Raum. Besonders hervorzuheben sind der eigene Garten mit Terrasse, automatischer Bewässerung sowie Sichtschutz, die für maximale Privatsphäre und entspanntes Outdoor-Leben sorgen.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorzimmer
- Wohn- und Essbereich samt voll ausgestatteter Küche
- Schlafzimmer (abgetrennt durch eine Schiebetür)
- Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Kellerabteil und großzügiges Lager inkludiert
- Terrasse und Garten

Ein Stellplatz mit E-Ladestation ist verpflichtend zum Preis von €120,- pro Monat anzumieten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen weiteren Tiefgaragenstellplatz zu mieten:

- mit E-Ladestation: €120,- pro Monat
- ohne E-Ladestation: €100,- pro Monat

Lage:

Wohnen im Speckgürtel südlich von Wien – für viele Dank hervorragender Verkehrsanbindung und gleichzeitigem Kleinstadtflair - ein optimaler Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Altstadt liegt etwa 5 Gehminuten entfernt, wo Sie sämtliche Nahversorger wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien vorfinden. Mödling ist eine Schulstadt und verfügt über zahlreiche Kindergärten, Volksschulen, NMS, Gymnasien oder höhere Lehranstalten. Diese liegen in unmittelbarer Nähe und erleichtern vor allem jungen Familien den Alltag. Außerdem bietet Mödling ein vielfältiges Freizeitangebot: Eislaufplatz, Freibad, Naturbadeteiche, Wanderwege, Sportvereine, etc. Optimale Verkehrsanbindung: Busse sowie Bahnhof in Gehdistanz, Autobahnauffahrten Richtung Wien und in den Süden, sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.



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.