

## Mödling Zentrum - stilvoller Erstbezug



WoKü5

**Objektnummer: 141/83410**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2340 Mödling                     |
| Baujahr:                      | 2024/2025                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 58,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Gesamtmiete                   | 1.095,03 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.095,03 €                       |
| USt.:                         | 0,00 €                           |

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilienreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

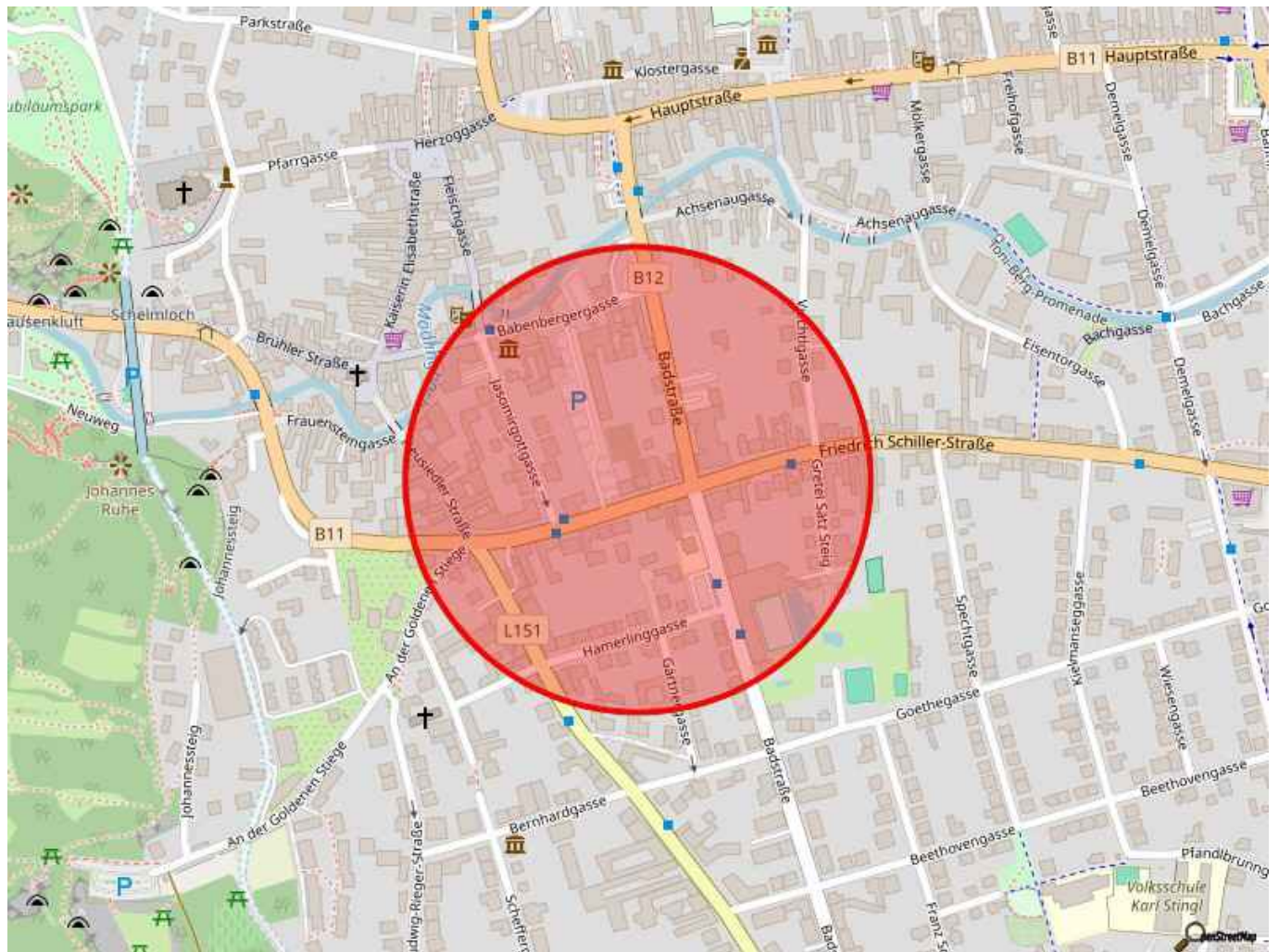
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese sehr freundliche und helle 2-Zimmer-Erstbezugs-Wohnung befindet sich im Zentrum von Mödling, in einer kleinen neuen Anlage mit nur 16 Wohneinheiten.

Über das zentrale Stiegenhaus oder mit dem Lift (barrierefrei), gelangen Sie in diese moderne, südseitig ausgerichtete Wohnung, mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3,10 m.

Vom Vorraum begehbar erreichen Sie ein großzügiges und uneinsehbares Schlafzimmer mit Nordausrichtung, einen hellen Wohnküchenbereich, das Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Eine neutrale Küche mit Kühlschrank, Backofen und E-Herd samt Dunstabzug gehören selbstverständlich zur Ausstattung.

Das Bad ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem WC ausgestattet.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme ausschließlich über Fußbodenheizung beheizt und im Sommer mittels Splitgerät gekühlt.

Mitvermietet wird ein Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup>. Optional kann ein Garagenplatz dazu gemietet werden.

Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie der Müllraum, befinden sich auf Untergeschosebene.

Die Wohnung befindet sich in einem kürzlich fertiggestellten Neubau. Im Süden befindet sich der Zugangsbereich und die Zufahrtsstraße, über die die Tiefgarage angefahren werden kann.

Die zentrale Lage gewährleistet eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten in der und rund um die Fußgängerzone. Der Bahnhof Mödling sowie diverse Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die umliegende Nahversorgung sowie Kindergarten, Volks- und diverse weitere Schulen, Ärztezentren und die Fußgängerzone, sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß 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.