

## **Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in Mödling – mit Balkon und optionalem Garagenplatz!**



**Objektnummer: 6352/2452**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Gesamtmiete</b>	1.182,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	930,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.182,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	20,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE















# Objektbeschreibung

## Familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung in Mödling – mit Balkon und optionalem Garagenplatz!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling – einer charmanten Stadt, die sowohl Ruhe als auch eine perfekte Infrastruktur bietet. Diese gepflegte Wohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich ideal für Paare oder Familien mit Kindern, die Wert auf Lebensqualität legen.

Videobesichtigung durch die Immobilie - [HIER KLICKEN](#)

## Highlights der Wohnung

- Großzügige 3 Zimmer – perfekt aufgeteilt für Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer
- Heller Westbalkon – ideal, um die Abendsonne zu genießen
- Moderne Einbauküche – funktional und stilvoll
- Bad mit Fenster und Badewanne – viel Tageslicht und angenehme Belüftung
- Abstellraum & Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum für Alltag und Familienleben
- Personenaufzug – barrierefreier Zugang
- Sicherheitstüre – für zusätzlichen Komfort und Schutz

## Familienfreundliche Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohngegend von Mödling:

- Kindergarten & Schule in unmittelbarer Nähe (200–225 m)
- Ärzte, Apotheken und Krankenhaus bequem erreichbar
- Supermärkte, Bäckerei und Einkaufszentrum fußläufig erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof

## Parken

Auf Wunsch kann ein Garagenstellplatz im Haus angemietet werden – nur € 110 pro Monat inkl. Betriebskosten.

Alternativ stehen auch **zwei Stellplätze zusammen für € 200 pro Monat inkl. Betriebskosten** zur Verfügung.

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 81 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 5,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Beziehbar: ab 01.10.2025
- Mietdauer: 5 Jahre
- Gesamtmiete: € 1.182,09 (inkl. BK und USt)
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Wir möchten Sie informieren, dass gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.. 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 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap