Exklusive Galeriewohnung in Mödling mit Stellplatz & Mietkaufoption

Objektnummer: 8359/273

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

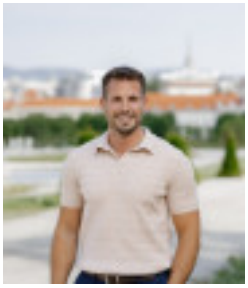
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	2.499,04 €
Kaltmiete (netto)	2.189,50 €
Kaltmiete	2.395,23 €
Betriebskosten:	205,73 €
Heizkosten:	69,37 €
USt.:	34,44 €

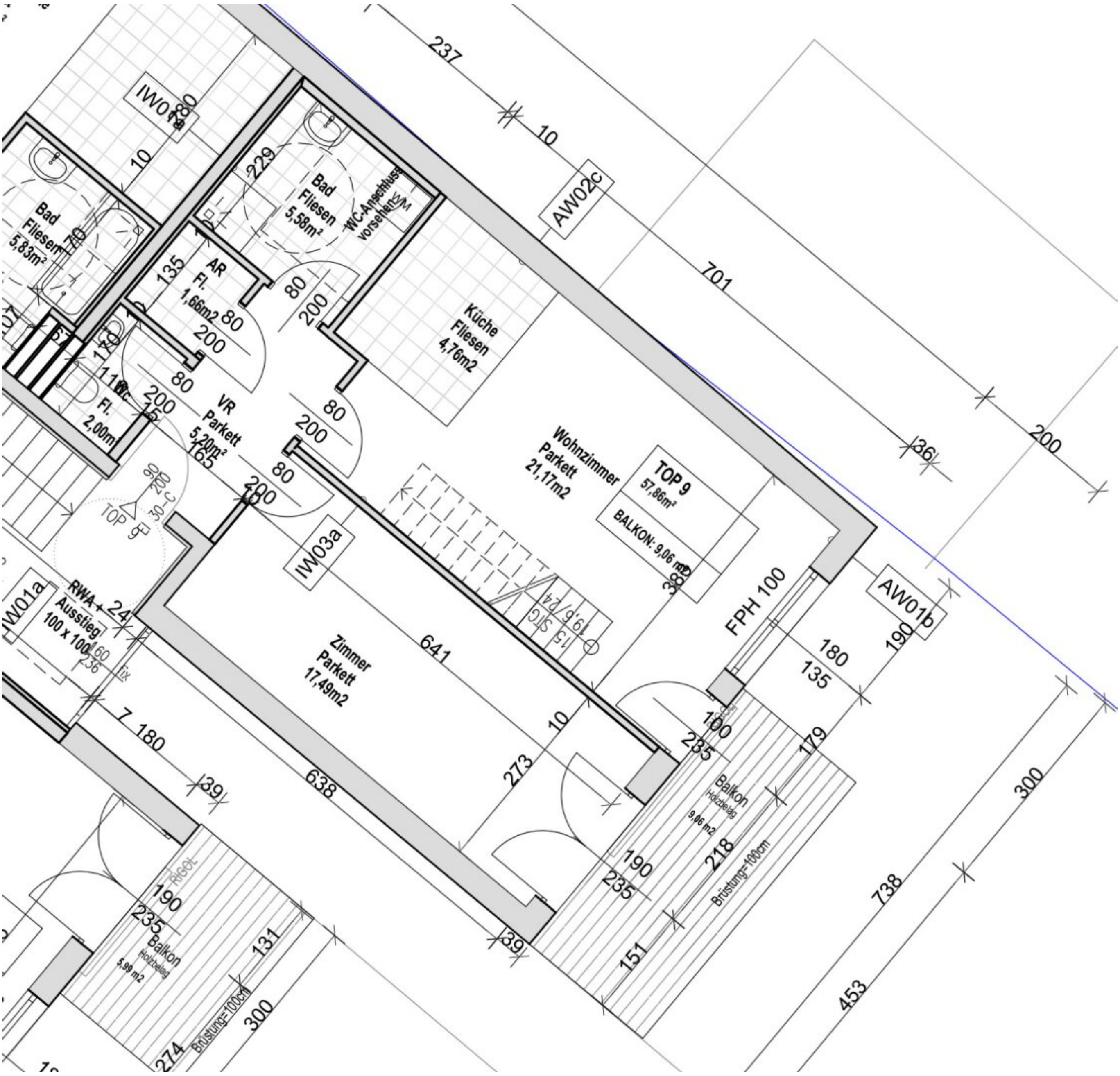
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil



TOP 9
57,86m²
BALKON: 9,06 m²
Wohnzimmer
Parkett
21,17m2
Küche
Fliesen
4,76m2
Bad
Fliesen
5,58m²
WC-Anschluss vorsehen
WM
AR
Fl.
1,66m2
VR
Parkett
5,20m²
Zimmer
Parkett
17,49m2
Bad
Fliesen
5,83m²
Fl.
2,00m²
RWA +
Ausstieg
100 x 100
Balkon
Holzbelag
9,06 m2
Brüstung=100cm
Balkon
Holzbelag
5,98 m2
Brüstung=100cm
FPH 100
IW03a
AW02c
AW01b
IW01a
15 STG
19,5/24

IW01a
Dachboden
unausgebaut
37,82m²
AW02c
Dachboden
unausgebaut
22,89m²
286
238
355
273
233
+8,78
EI 30
Luftraum
IW03b
DA02a
RWA +
Ausstieg
100 x 100
Sellsicherung
lt. ÖNorm EN 795
Geländer=100cm
190
548
738
405

Objektbeschreibung

Diese Galeriewohnung im Dachgeschoss vereint moderne Architektur, exklusives Wohngefühl und Sicherheit durch Mietkaufoption. Eine seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau mit langfristiger Perspektive in Mödling zu verbinden.

Objektdaten

- **Objektart:** Galeriewohnung (Maisonette-Stil)
- **Wohnfläche:** ca. 95 m²
- **Zimmer:** 3 (offener Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Büro/Gästezimmer)
- **Außenfläche:** Balkon (ca. 10 m²)
- **Parkplatz:** 1 Tiefgaragenstellplatz
- **Gesamtmiete:** € 2.499,54,– (Inkl. Heizung & Warmwasser)
- **Mietkauf:** Option auf späteren Erwerb des Objekts möglich

Highlights der Wohnung

- Repräsentativer **Wohnbereich mit 4m Deckenhöhe** und raumhohen Fensterfronten
- Hochwertige Einbauküche mit modernsten Geräten
- Exklusive Ausstattung: edler Parkettboden, Fußbodenheizung, Klimaanlage
- Luxuriöses Badezimmer mit Walk-In Dusche, separates WC
- Ruhige, lichtdurchflutete Lage mit schönem Blick ins Grüne
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Eigenes Kellerabteil

Mietkaufoption

Ein besonderes Highlight: Neben der exklusiven Vermietung wird Ihnen die Möglichkeit geboten, diese einzigartige Wohnung im Rahmen eines **Mietkaufs** zu erwerben. Somit genießen Sie die Sicherheit, Ihr Traumobjekt langfristig in Eigentum übernehmen zu können. Details zur Mietkaufgestaltung (Kaufpreis, Anzahlung, Anrechnungsmodelle) werden individuell vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap