

Architekten-Doppelhaushälfte mit XXL-Dachterrasse & Garten in Mödlinger Toplage!



Objektnummer: 4674

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

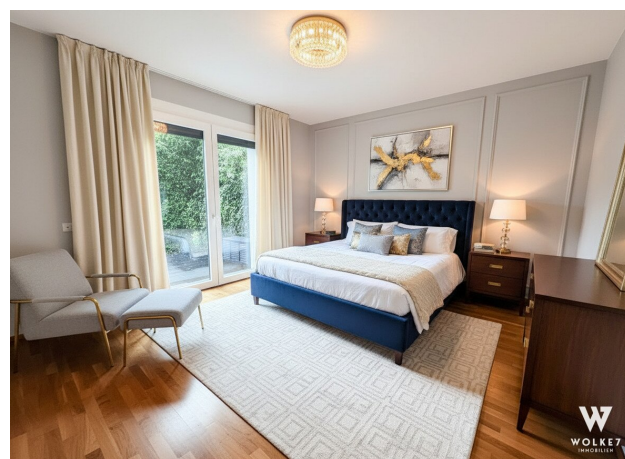
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	220,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Gesamtmieta	3.117,12 €
Kaltmieta (netto)	2.460,03 €
Kaltmieta	2.833,75 €
Betriebskosten:	373,02 €
USt.:	283,37 €
Provisionsangabe:	

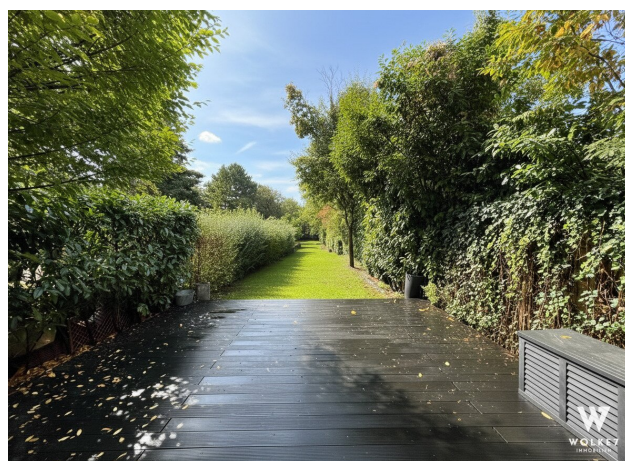
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Exklusive, hochwertig ausgestattete **Doppelhaushälfte** (Erstvermietung 2013, letzte Adaptierungen 2019 & 2025) mit **128 m²** Wohnfläche, ca. **28 m²** Hobbyraum/Keller, traumhafter **Dachterrasse (ca. 90 m²)**, eigenem Gartenanteil (ca. **220 m²**) sowie **überdachtem Kfz-Stellplatz** in ruhiger Lage – nur wenige Gehminuten vom Zentrum Mödling entfernt!

Highlights im Überblick:

- **3 Ebenen + Keller**
- **3 Schlafzimmer**
- **2 Bäder**
- **2 WCs**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche & Kamin**
- **Riesige Dachterrasse (ca. 90 m²):**
mit LED-Beleuchtung, automatischer Markise, Bewässerungssystem & Sichtschutz
- **Gartenanteil (ca. 220 m²):**
gepflegt, teilbeschattet, mit Terrasse & Wasseranschluss
- **Keller/Hobbyraum (ca. 28 m²) + Technikraum mit Erdwärmepumpe (Heizen & Kühlen)**
- **Designer-Küche mit Kochinsel**
- **2 Designer-Bäder**
- **Klimaanlage**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertige WPC-Terrassendielen**
- **1 überdachter Kfz-Stellplatz inkl.,** Einfahrtstor mit Fernbedienung

- **CAT- & Koax-Verkabelung**
- **Ruhige Innenhoflage**, nur ca. 5 Gehminuten zur Fußgängerzone
- Alarmanlage

Mietkonditionen:

- **Miete inkl. BK & USt:** 3.117,12 / Monat
- **zzgl. Heiz-/Kühlkosten-Akonto:** € 130,65 / Monat
- **Kaution:** € 10.000
- **Mietdauer:** befristet auf mind. 5 Jahre (Verlängerung möglich)
- **Bezugsfertig**
- **Keine Ablöse!**

Lage:

Zentrale, dennoch ruhige Lage in Mödling – am Ende der Franz-S.-Gschmeidler-Promenade. Fußläufig zur Fußgängerzone, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits**

ohne Gewähr und jedweder Haftung.**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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