

**Bestlage Altstadt Mödling! Exklusive 3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon und zwei Parkplätzen in Grünruhelage**



**Objektnummer: 3913**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.273,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,62 €
<b>Kaltmiete</b>	2.052,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,94 €
<b>USt.:</b>	220,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557



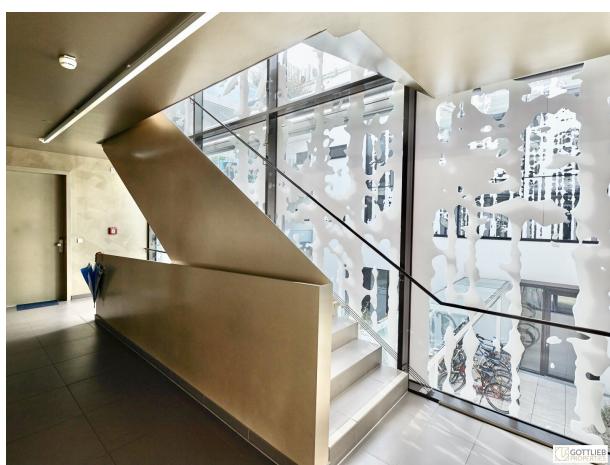


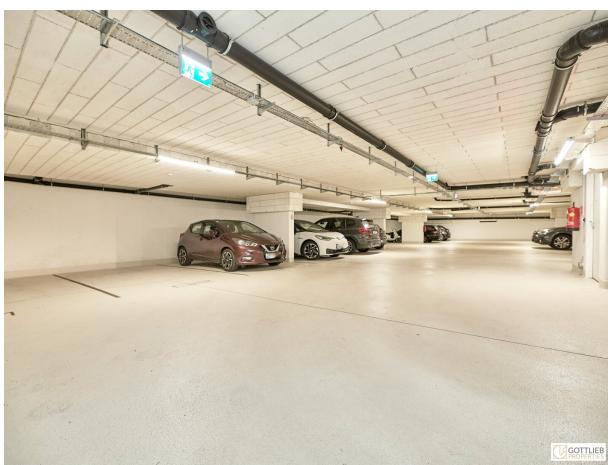
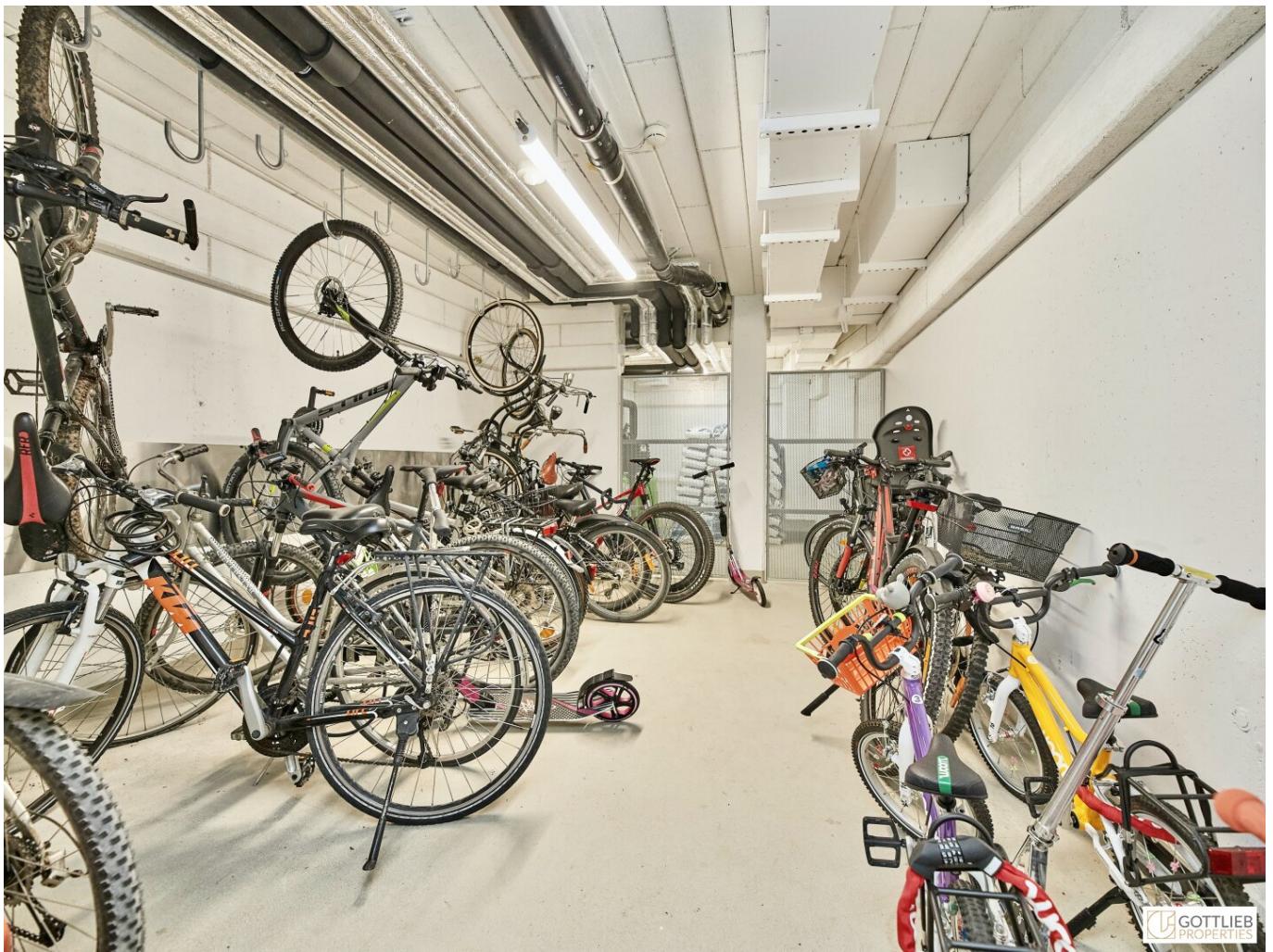


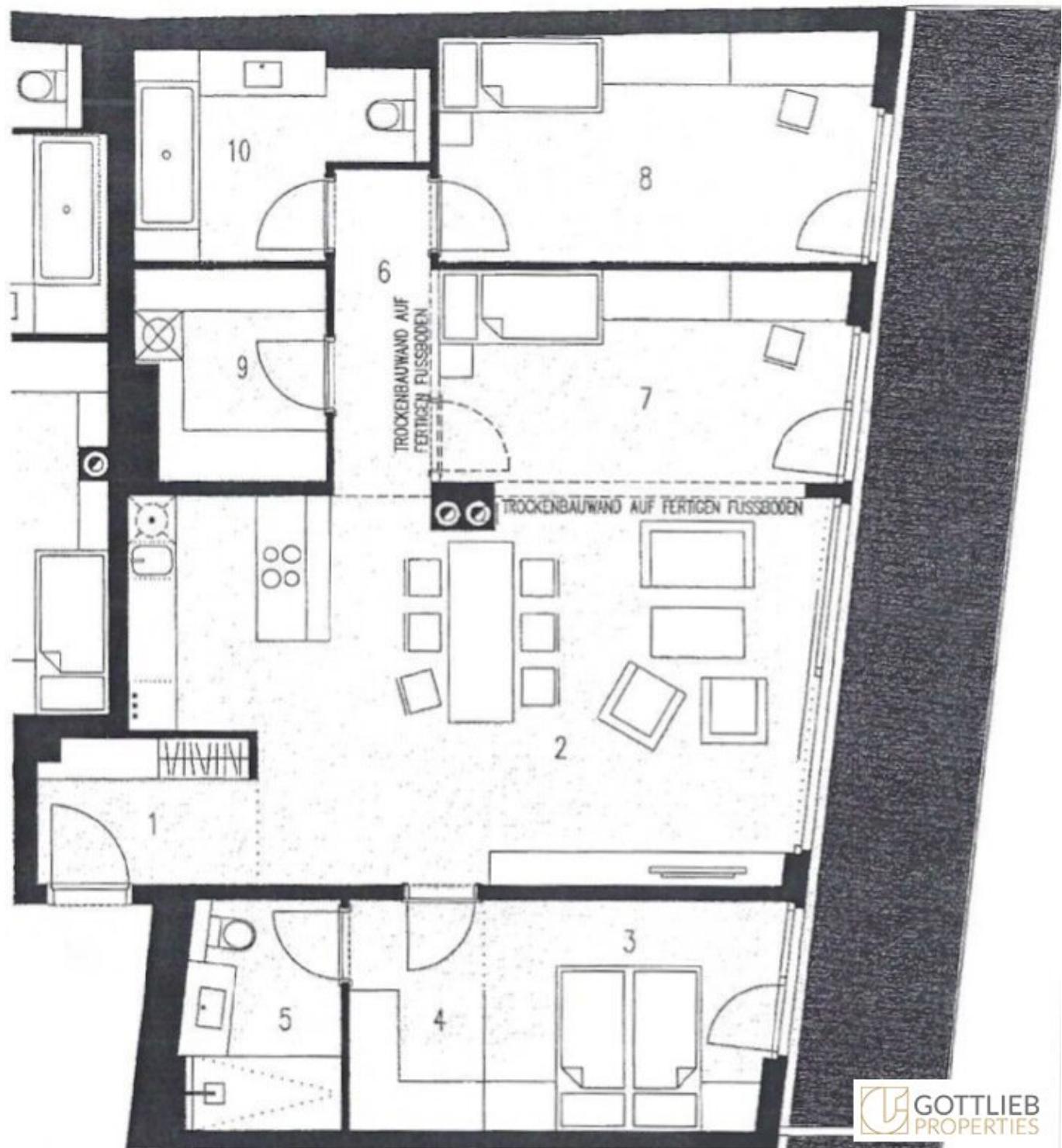




 GOTTLIEB  
PROPERTIES







# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. 107 m<sup>2</sup> große Drei-Zimmer-Wohnung mit weitläufigem Balkon mit Blick in den begrünten Garten im westlichen Stadtzentrum Mödlings.

Diese barrierefreie Wohnung verfügt über einen Vorraum, von dem aus man in den großzügigen, hellen Wohn-Ess-Bereich mit integrierter offener Küche sowie Ausgängen auf den Balkon gelangt. Die beiden Schlafzimmer, eines der beiden Badezimmer mit Toiletten und den Abstellraum betritt man zentral vom Wohnzimmer und vom Flur aus. Das zweite Duschbad ist vom zweiten Schlafzimmer aus zu erreichen. Der perfekt geschnittene ca. 27 m<sup>2</sup> große Balkon ist von allen Wohn- und Schlafräumen aus begehbar.

## **Zwei Tiefgaragen-Stellplätze sind im Mietpreis bereits inkludiert.**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + barrierefrei
- + erster Liftstock
- + zentrale Grünruhelage
- + ca. 106,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 26,76 m<sup>2</sup> Balkon
- + Vorraum und Flur
- + offene Küche im Wohn-Ess-Bereich mit Ausgängen auf den Balkon
- + zwei Schafzimmer mit Ausgängen auf den Balkon
- + Wannenbad
- + Duschbad
- + begehbarer Schrankraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + zwei Tiefgaragen-Stellplätze inkludiert

- + Fahrradabstellplatz im Innenhof und
- + Fahrradraum

## **Ausstattung**

- + komplett eingerichtete Küche mit "Siemens" Geräten
- + Wannenbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Duschbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Vollholz-Parkettboden
- + Fliesen in den Nassräumen
- + Fußbodenheizung
- + Fernwärme
- + Sicherheitstüre
- + Außenjalousien
- + Außenbeleuchtung und Wasseranschluss am Balkon
- + Alarmanlage

## **Verkehrsanbindung**

- + Regionalzüge R3, R97 und R98
- + REX 1, 3, sowie 92
- + Schnellbahn-Linien S1, S2, S3 und S4
- + Südautobahn A2
- + Wiener Außenring-Autobahn A21

+ Wiener Außenring-Schnellstraße S1

## Infrastruktur

Die Bezirkshauptstadt Mödling, welche durch den ehemaligen Sitz einer Linie des Markgrafen- und Herzogsgeschlechts der Babenberger auch mit der Bezeichnung "Babenbergerstadt" versehen ist, liegt ca. 16 km südlich der Bundeshauptstadt Wien, direkt an den Ausläufern des östlichen Wienerwaldes. Die Stadtgemeinde hat sich aufgrund dieser Lage sowie ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung und Infrastruktur zu einer äußerst beliebten Wohngegend etabliert.

Mödling verfügt unter anderem über ein eigenes Landesklinikum, Kindergärten, Volksschulen, Neue Mittelschulen, Gymnasien sowie die HTL Mödling - eine der größten Schulen Europas. Ebenso ist ein weitreichendes Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs - auch mit der in der Nähe gelegenen Shopping City Süd - sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gegeben.

Abgerundet wird das infrastrukturelle Angebot durch ein vielfältiges Freizeitangebot mit schönen Spazier- und Wanderwegen, Radwegen, Spielplätzen im Wienerwald, der Hinterbrühl, dem nahegelegenen Schlosspark Laxenburg, sowie dem Lainzer Tiergarten.

## Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap