

**STADTZENTRUM | Top-Panoramablick | Stilvolles Wohnen  
in Mödling | 2 Balkone | Frisch saniert**



**Objektnummer: 16583**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	899,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	708,00 €
<b>Kaltmiete</b>	818,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	81,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dina Moiceanu**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1

1190 Wien

T +4313709098

H +4367761585215

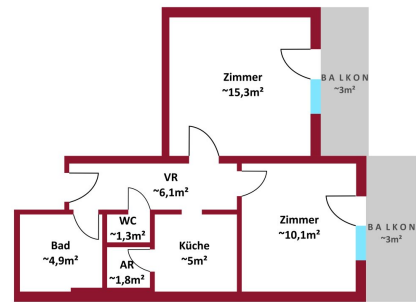
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

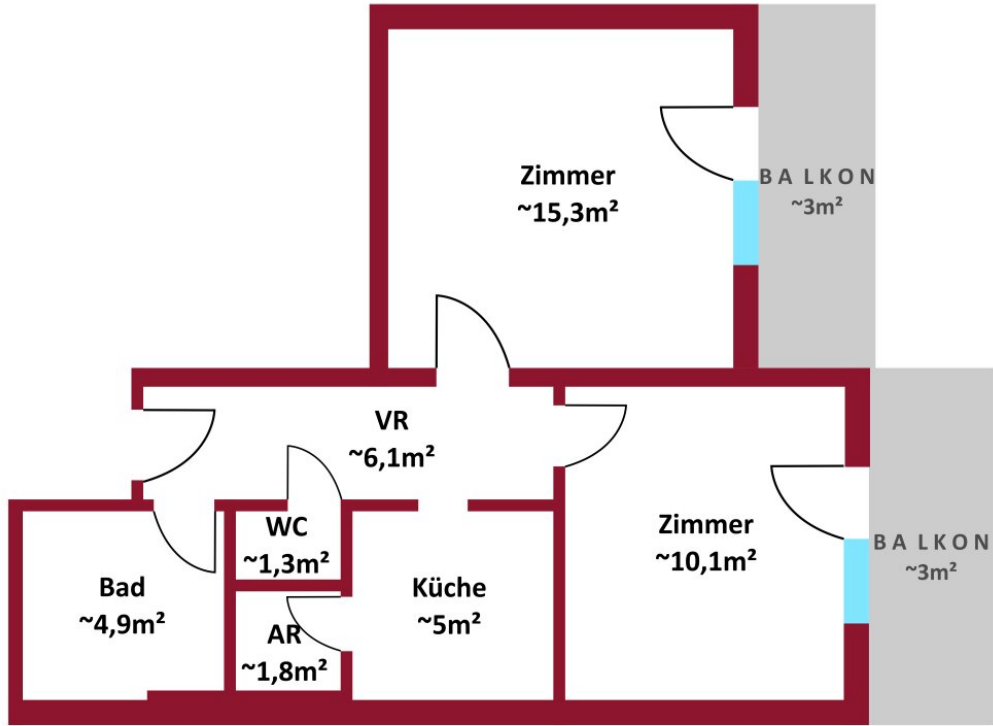


termin zur









# Objektbeschreibung

## Traumhafte Wohnung mit Panoramablick im Zentrum von Mödling

Diese **ca. 45 m<sup>2</sup> große, 2024 sanierte Wohnung** befindet sich in **zentraler und dennoch ruhiger Lage** am Rand der Mödlinger Fußgängerzone.

Die Wohnung verfügt über **zwei Zimmer**, eine **voll ausgestattete Küche** mit praktischem Abstellraum (Speis), **Bad und separates WC**.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Balkone**, von denen jeweils ein Zimmer aus zugänglich ist. Sie bieten einen **wunderschönen Panoramablick über das Stadtzentrum von Mödling** und laden dazu ein, Sonnenauf- und -untergänge in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Die Ausstattung der Wohnung ist **modern und zeitgemäß** – ideal für Singles, Paare oder Stadtliebhaber jeder Generation, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Trotz der ruhigen Lage muss auf **Urbanität** nicht verzichtet werden: Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **Wiener Innenstadt ist in nur ca. 35 Minuten** erreichbar.

### Folgende Punkte zeichnen diese Wohnung besonders aus:

- Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Abstellraum
- Barrierefreier Zugang
- Personenaufzug
- Separates WC

### Die Flächen der 2-Zimmer-Wohnung gliedern sich in:

- Vorzimmer ca. 6,07 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,31 m<sup>2</sup>

- Zimmer ca. 10,81 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 4,44 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,85 m<sup>2</sup>
- separate Toilette ca. 1,30 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,80 m<sup>2</sup>

Freifläche:

- Balkon 1 ca. 3,00 m<sup>2</sup>
- Balkon 2 ca. 3,00 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört außerdem **ein eigenes Kellerabteil.**

**Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.**

**Kostenübersicht:**

Monatliche Gesamtmiete: EUR 899,80 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 350,00 (zzgl. 20% USt.)

Kaution: EUR 3.599,20 (4 BMM)

**Gerne steht Ihnen Frau Dina Moiceanu für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter**

**+43 677 61585215 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!



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 <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