

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



Objektnummer: 16583

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	880,00 €
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	800,00 €
USt.:	80,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

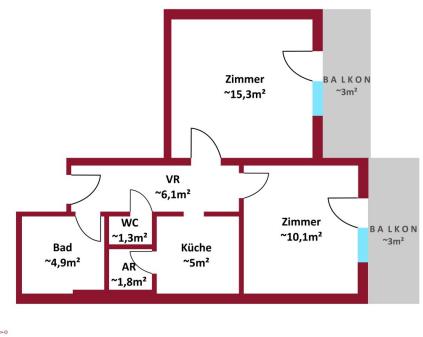
Ihr Ansprechpartner



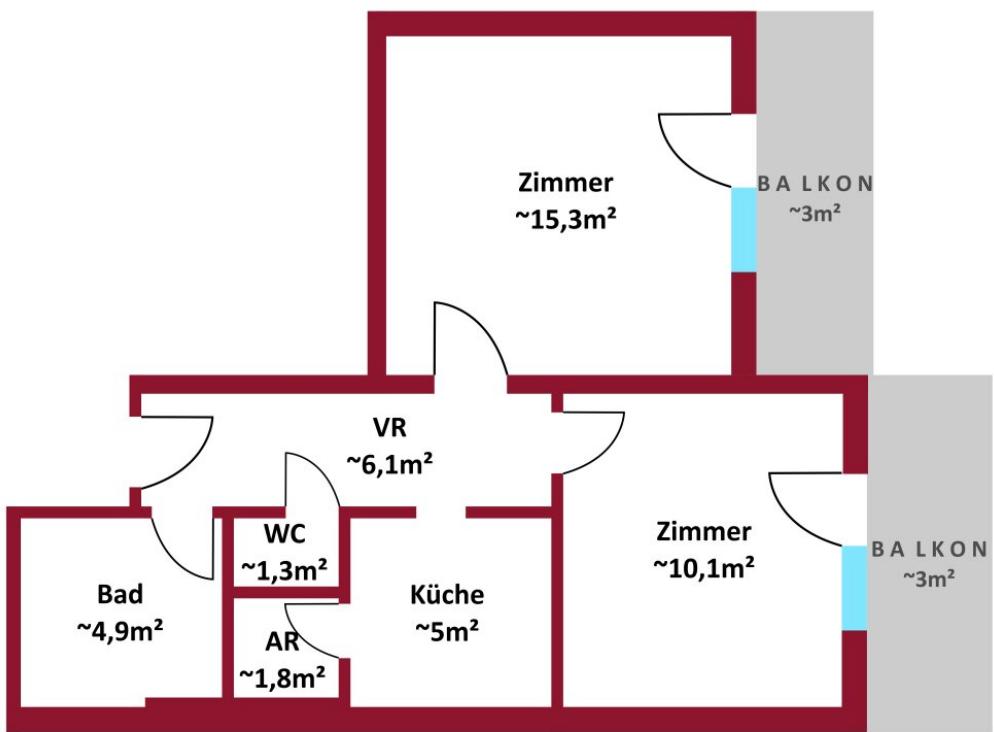
Team Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Traumhafte Wohnung mit Panoramablick im Zentrum von Mödling

Diese **ca. 45 m² 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 m²
- Zimmer ca. 15,31 m²

- Zimmer ca. 10,81 m²
- Küche ca. 4,44 m²
- Badezimmer ca. 4,85 m²
- separate Toilette ca. 1,30 m²
- Abstellraum ca. 1,80 m²

Freifläche:

- Balkon 1 ca. 3,00 m²
- Balkon 2 ca. 3,00 m²

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

Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.

Kostenübersicht:

Monatliche Gesamtmiete: EUR 880,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

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

Kaution: EUR 3.520,00 (4 BMM)

Gerne steht Ihnen Ringsmuth Team für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter

+43 677 61585215 zur Verfügung.

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