

Wohnen ohne Kompromisse – Gartenwohnung mit Küche zum Verlieben



Objektnummer: 8359/290

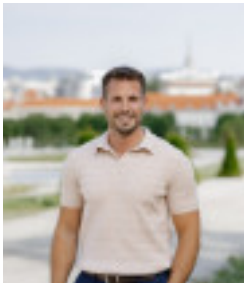
Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,50 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Gesamtmiete	2.388,90 €
Kaltmiete (netto)	1.602,47 €
Kaltmiete	2.171,72 €
Betriebskosten:	569,25 €
USt.:	217,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

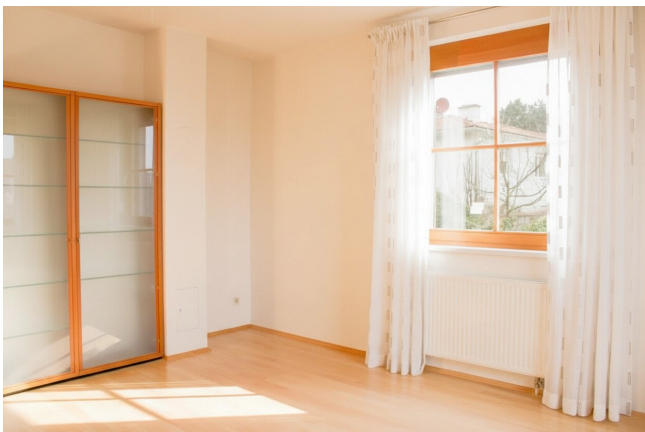
Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

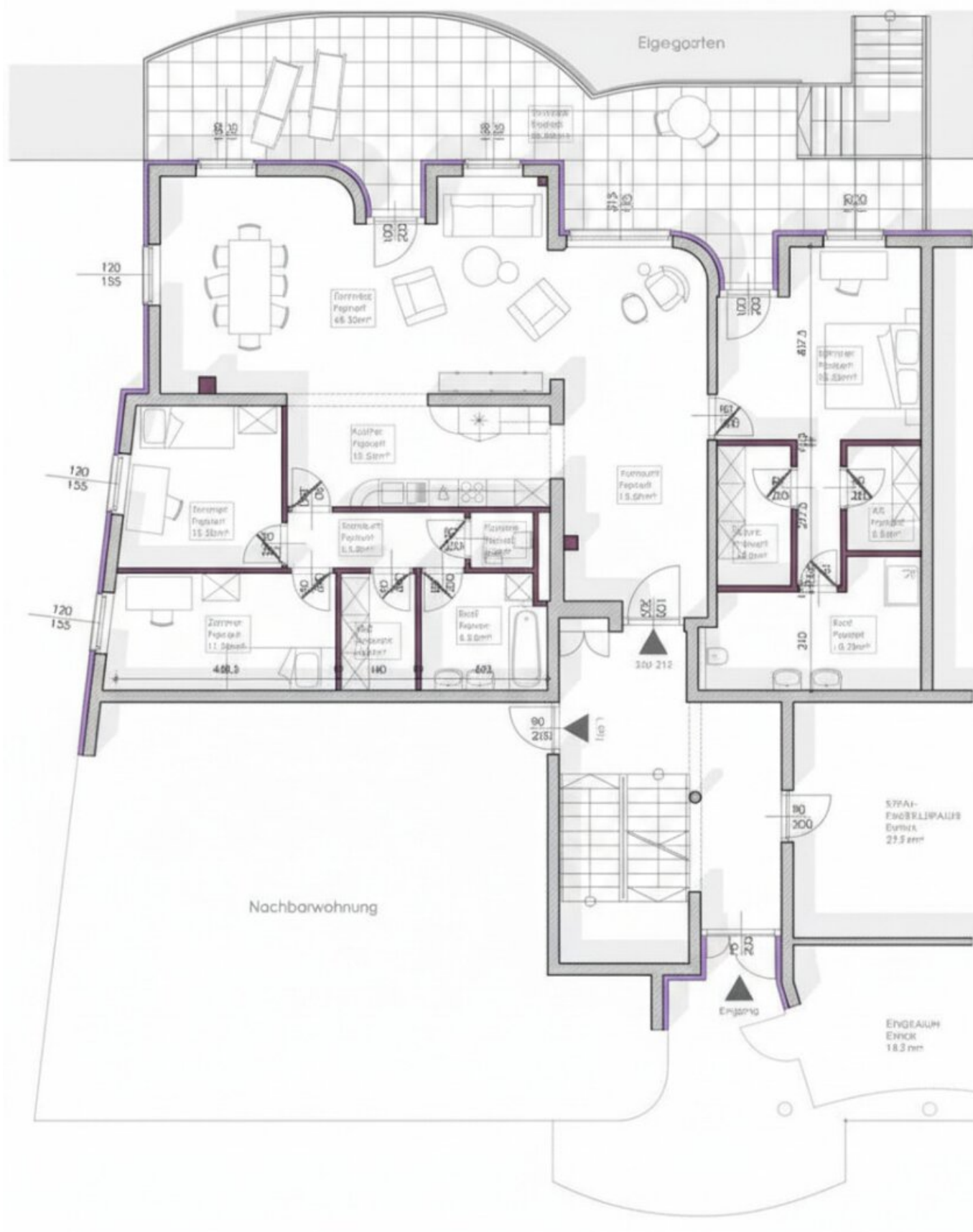












Objektbeschreibung

Willkommen in einer Gartenwohnung, die gleich weiß, worauf es ankommt:

Auf **145,5 m² Wohnfläche** in **Mödling** spielt sich das Leben dort ab, wo es soll – im **großzügigen, offenen Wohn-Essbereich** mit einer **Wohnküche, die wirklich keine Wünsche offenlässt**.

Die **moderne Wohnküche mit hochwertiger Echtstein-Arbeitsplatte** ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch absolut alltagstauglich: viel Arbeitsfläche, durchdachter Stauraum und Platz für ambitionierte Kochabende ebenso wie für das schnelle Glas Wein nach einem langen Tag. Der **Essbereich** ist großzügig, hell und perfekt für lange Abende, einen großen Esstisch und Gäste, die eigentlich nur „kurz vorbeischauen“ wollten.

Von hier geht's direkt hinaus auf die **riesige Terrasse** und weiter in den **ca. 300 m² großen Eigengarten**. Ob Grillabende, Kinderspielwiese, Hochbeete oder einfach nur Nichtstun auf sehr hohem Niveau – dieser Garten kann alles und fragt nicht nach Ausreden.

Ein weiteres echtes Highlight ist der **Masterbedroom Deluxe**:

Mit **direktem Terrassenausgang, en-suite Badezimmer und – Trommelwirbel – zwei begehbare Kleiderschränke..** Einer für sie, einer für ihn.

? Weniger Diskussionen.

? Mehr Ordnung.

? Mehr Wohnfrieden. ?

Insgesamt bietet die Wohnung **4,5 Zimmer, zwei Badezimmer, eine hervorragende Raumaufteilung** und ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder das berühmte „Zimmer, das man halt braucht“.

Abgerundet wird das Ganze durch **zwei Tiefgaragenstellplätze**, die die Parkplatzsuche zu einem Problem von gestern machen.

Die Highlights auf einen Blick:

- **145,5 m² Wohnfläche**
- **4,5 Zimmer**

- **Großzügige offene Wohnküche mit Echtstein-Arbeitsplatte**
- Großer Wohn-Essbereich
- **Riesige Terrasse & ca. 300 m² Eigengarten**
- **Masterbedroom mit Terrassenzugang, en-suite Bad & 2 begehbaren Schränken**
- **2 Badezimmer**
- **2 Tiefgaragenstellplätze**
- Sehr Gute-Lage in **Mödling**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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