

TRAUMHAFTER GRÜNBLICK IN MÖDLING | HELLE 3 ZIMMER BALKON-WOHNUNG



Objektnummer: 5036

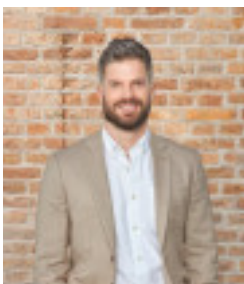
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	85,85 m ²
Gesamtfläche:	85,85 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,64
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.087,55 €
Kaltmiete	1.315,11 €
Betriebskosten:	227,56 €
Heizkosten:	84,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH









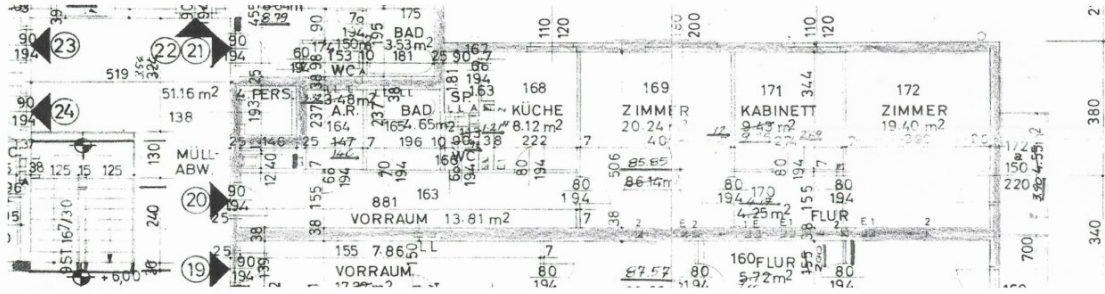












Objektbeschreibung

In begehrter Grünruhelage am Rande von Mödling, in der Grenzgasse, erwartet Sie diese außergewöhnlich schöne Balkonwohnung, die Wohnqualität, Privatsphäre und erstklassige Infrastruktur auf ideale Weise vereint.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügigen Raumaufteilung mit traumhaften Balkon – ein echtes Highlight für Sonnenanbeter. Ob Frühstück im Freien oder gemütliche Sommerabende mit Freunden – hier genießen Sie Ihr eigenes Stück Natur in absoluter Ruhelage.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für den Alltag und verbindet Wohnkomfort mit Funktionalität. Helle, freundliche Räume und große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Die Wohnung wurde gerade frisch ausgemalt und in neuem Glanz!

Eckdaten:

WNFL: ca. 85 m²

Zimmer: 3

Balkon: ja

Bad: 1 mit Dusche

WC: 1 separat

Küche: ja, voll ausgestattet

Abstellraum: ja 2

Deckenleuchten: ja

Waschmaschinenanschluss: ja im Abstellraum

Stockwerk: 2. OG

Lift: ja

Mietverhältnis: 3 Jahre

Heizkosten: inkludiert

Beschreibung:

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Das große Glasfenster ermöglicht einen tollen Ausblick ins Grün – ein echtes Highlight dieser Mietwohnung.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und befindet sich im sehr gepflegten Zustand. Sämtliche Geräte sind funktionstüchtig. Sie bietet viel Stauraum und ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer verfügt über eine Walk-In Dusche und präsentiert sich in modernem Look. Das WC ist separat angelegt, was insbesondere im Familienalltag zusätzlichen Komfort bietet. Ein großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss rundet die Nutzbarkeit stimmig ab.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr helle, moderne Wohnung mit Charme und tollem Ausblick ins Grüne.

Konditionen:

Miete brutto: **€ 1.400,00** inkl. BK, Heizkosten und USt.

Kautions: € 4.200,00

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Die Neutor Real GmbH weist auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Auftraggeber hin. Irrtum 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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <4.750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap