

ELEGANTE SYMBIOSE aus ALTBAU und NEUBAU - 5 ZIMMER in TOPLAGE



Objektnummer: 960/75118
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

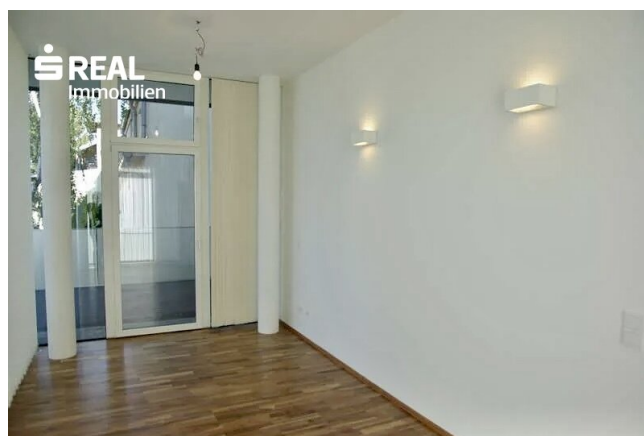
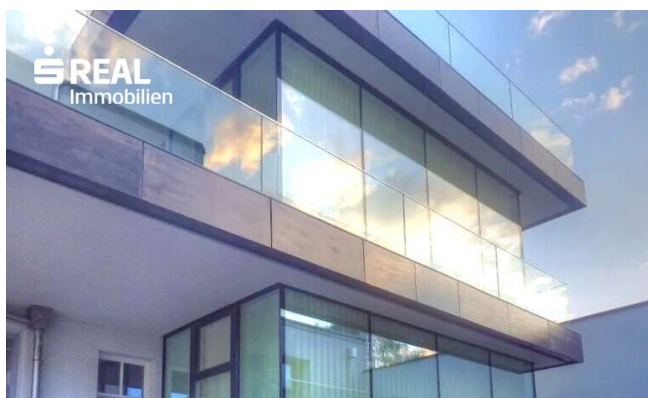
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1880
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Gesamtfläche:	370,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	225,00 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	2.593,31 €
Kaltmiete (netto)	1.686,77 €
Kaltmiete	2.159,10 €
Betriebskosten:	471,63 €
Heizkosten:	181,92 €
USt.:	252,29 €

Ihr Ansprechpartner

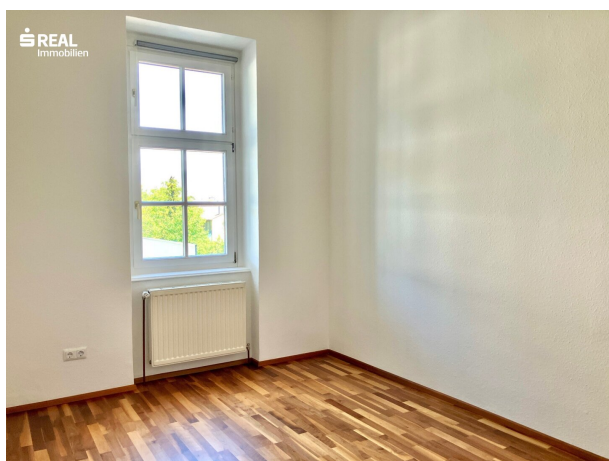


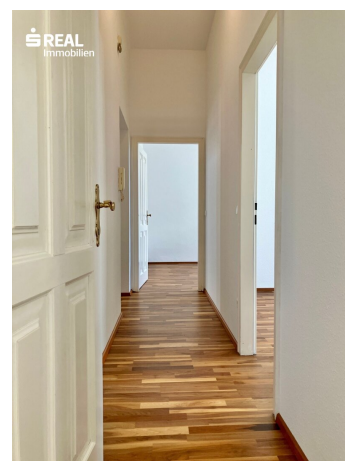
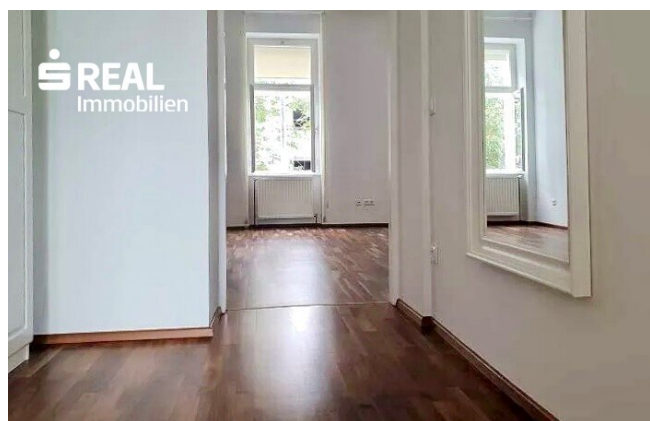
DI (FH) Andreas Kolar

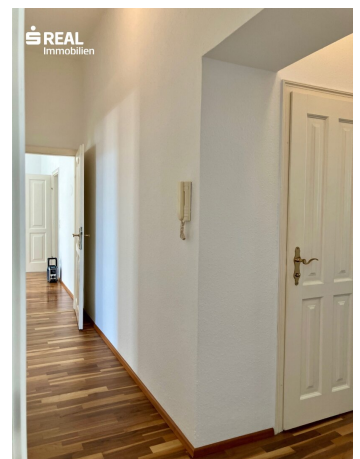
s REAL Wien - Zentrale

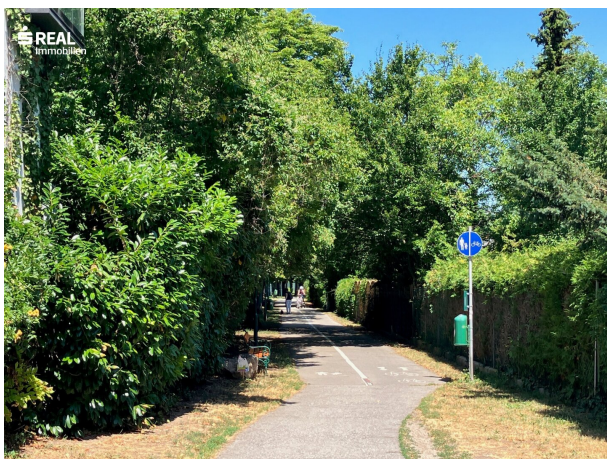
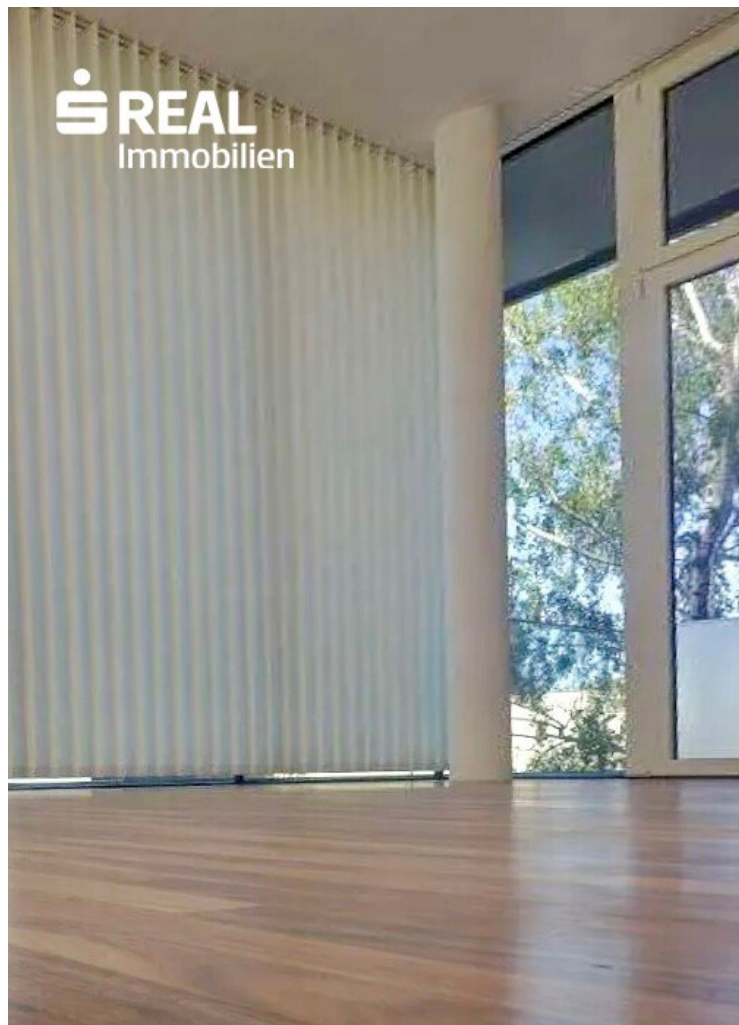


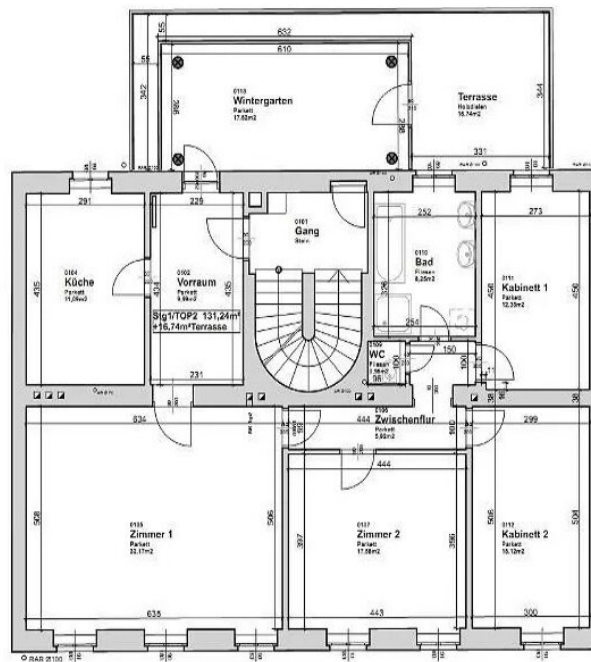




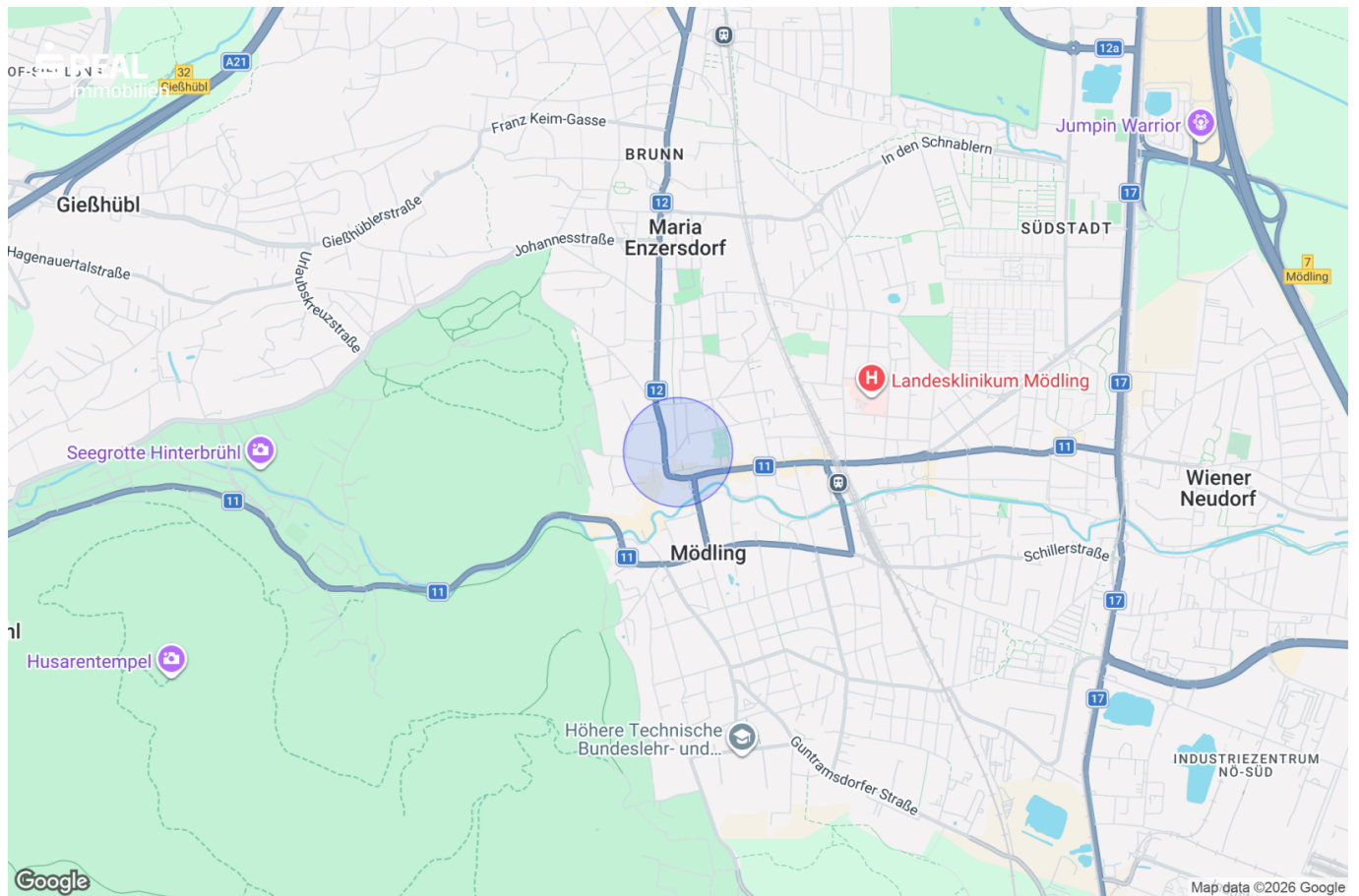








1. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Angeboten wird eine geräumige 4-Zimmer Altbau-Wohnung mit einem 5. Raum als **WINTERGARTEN** mit angrenzender **TERRASSE** im 1. Stock eines geschmackvoll renovierten Gebäudes Nahe der Mödlinger Fußgängerzone.

Das aus 1880 stammende Gebäude mit gegliederter Fassade wurde modernisiert und die ursprünglich 4 Zimmer-Altbauwohnung mit einem hochwertigen 3-Scheiben Isolierglas **WINTERGARTEN** zzgl. einer hofseitigen **TERRASSE** ergänzt.

Im Hof befindet sich ein überbauter **KFZ-ABSTELLPLATZ** und eine **225m²** große **GARTENFLÄCHE**, die der Wohnung zugeordnet ist.

Weiters kann bei Bedarf ein **extern** zu begehender **Wintergarten mit Terrasse** als Homeoffice oder Praxisraum zusätzlich angemietet werden.

Bei Interesse fragen Sie bitte an, Sie erhalten die entsprechenden Unterlagen zugesandt.

Raumaufteilung

Wohnzimmer, neu installierte Küche, Wintergartenzimmer, Verbindungsgang, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Wanne , WC, Terrasse, Kellerabteil, Garten, Autostellplatz im Hof.

Garten

Wer Lust auf einen grünen Garten mit ausreichend Schatten hat, kann mittels Zugang über die „Gschmeidler-Promenade“ eine Fläche im Ausmaß von 1/3 der Gesamtfläche von rund 675m² genießen (exklusiv ca. 200-225m²)

Die Bewässerung erfolgt über einen installierten Regenwasser Erdtank mit automatischer Tauch-und Saugpumpe inkl. Bewässerungsuhr, Gartenschläuchen und 3 Wassersprengern.

Ausstattung

In sämtlichen Räumen - bis auf den Wintergarten - gibt es Heizkörper mit Thermostatregelung, im Wintergarten Fußbodenheizung.

Heizraum mit modernster Gasbrennwert-Zentralheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt kostengünstig über Sonnenkollektoren am Dach des

Hauses.

Dreischeiben – Isolierverglasung im Wintergarten, Isolierglasfenster in den Räumen, renovierte Holz-Kastenfenster zur Straße hin mit Vertikaljalousien bzw Verdunklungsrollos ausgestattet.

Neu installierte Küche inkl. neuer Geräte sowie großzügiger Essplatzmöglichkeit.

Vorzimmer mit neu installiertem Inventar (Schuhbank, Hutablagen, Schlüsselablage, rießiger Garderobenschrank, Spiegel)

Kabelfernsehen, Internet und Telefon sind vorhanden; Die **KOAXIAL** Verkabelung für **KABELFERNSEHEN** ist angeschlossen.

Außenanlagen sind mit hochwertigen Designer-Lampen versehen.

In allen Zimmer sind neue, edle Nussbaum Parketten verlegt worden. Das Bad ist neu verliest und mit Badewanne (inkl. neuer Glas-Duschwand), sowie separater Dusche mit neuer Glasduschwand; Spiegelschrank & Waschmaschine versehen.

Der Terrassenboden ist mit gerillten Premium WPC-Dielen ausgelegt worden.

Lage und Infrastruktur

Nur ca. 5 Gehminuten von der Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Ruhige Grünlage.

Weitere Fotos und ein 3-D-Rundgang folgen.

Konditionen

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von etwa € 200,00 verrechnet.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.