

ERSTBEZUG! Ruhige 3-Zimmerwohnung in Mödling!



Objektnummer: 99028

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quellenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,16 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,43
Gesamtmiete	1.689,42 €
Kaltmiete (netto)	1.378,00 €
Kaltmiete	1.535,84 €
Betriebskosten:	157,84 €
USt.:	153,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

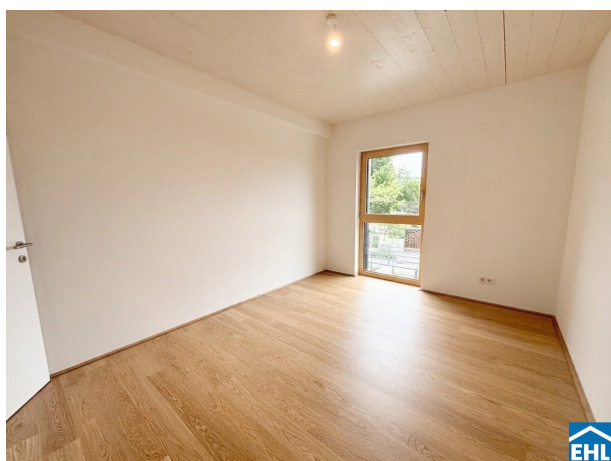


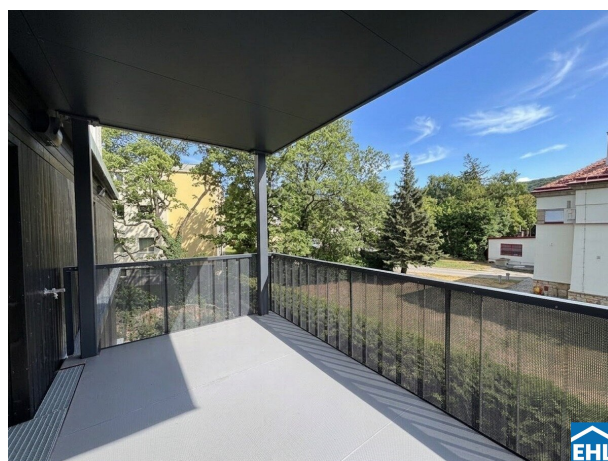
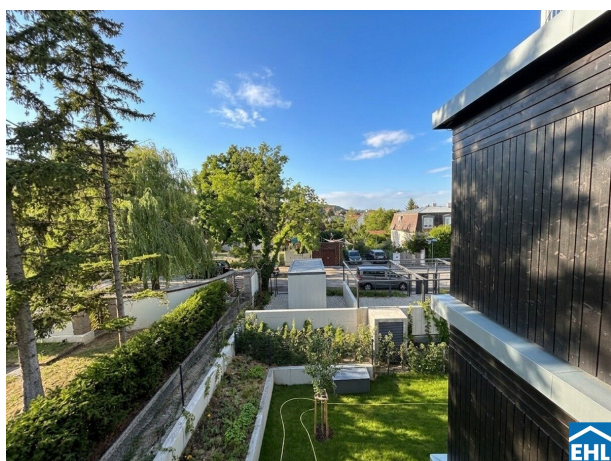
Leo Idinger



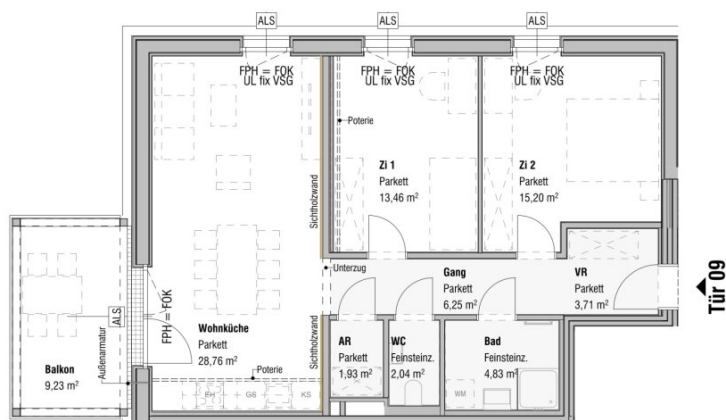
Mitglied des
immobilienring.at





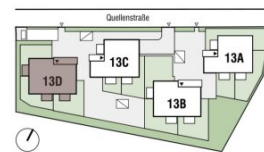






GRÜNE STADTVILLEN MÖDLING
Haus 13D | OG2 | Tür 09

Lage Haus



Lage Wohnung



Tür 09	Zimmeranzahl 3
Wohnfläche	76,18 m²
Balkon	9,23 m²
+ Einlagerungsmöglichkeit UG	3,16 m²



1 m 5 m

Abgehängte Decke Ausstattung Möblierungsvorschlag ALS Außenliegender Sonnenschutz

imgruenenmoeding.at

19.11.2024

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind Circoangaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erdböden dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

EIN PROJEKT DER



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Ruhige 3-Zimmerwohnung in Mödling!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, Niederösterreich! Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock bietet auf 76,18 m² modernen Wohnkomfort und ist ideal für alle, die Wert auf Stil, Funktionalität und eine erstklassige Lage legen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine top-moderne Ausstattung: Hochwertige Fliesen und elegantes Parkett schaffen ein behagliches Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen - an heißen Sommertagen lässt sich der Fußboden ebenfalls angenehm temperieren.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, einem separaten WC, einem Abstellraum und einem großem Vorraum. Der nordwestlich ausgerichtete Balkon rundet das Wohnerlebnis ab.

zzgl. Kaltwasserkosten Akonto: 26,00 Euro brutto

zzgl. Heizkosten Akonto: 70,40 Euro brutto

Ein Garagenstellplatz ist verpflichtend für 90 Euro brutto anzumieten!

Ausstattung:

- vollausgestattete Wohnküche
- zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum
- Keller

- Nordwestlich ausgerichteter Balkon
- Fußbodenheizung und -temperierung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlagen
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Elegantes Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Holz-Holz-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz

Die Lage & Infrastruktur:

Die Stadtvillen liegen in einer zentralen und zugleich angenehmen Wohnlage in Mödling, einer Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Innenstadt ist in 10-15 Minuten zu Fuß oder in 5-10 Minuten mit Rad, Auto und Öffis erreichbar. Auch Wien erreicht man nach einer kurzen Auto- oder Zugfahrt.

Öffentliche Anbindung:

Die Stationen der Buslinien 259 und 263 befinden sich nur 4 Gehminuten von der Haustüre entfernt.

Der Bahnhof Mödling ist dadurch schnell erreichbar und bietet u.a. eine schnelle Verbindung nach Wien.

Nahversorgung:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Auch Cafés und Restaurants sind rasch erreichbar.

Medizinische Versorgung:



Eine sehr gute medizinische Infrastruktur mit Allgemein- und Fachärzten, Apotheken sowie dem Landeskrankenhaus Mödling sorgt für umfassende Versorgung.

Schulen und Kindergärten:

Kindergärten sowie Volks- und weiterführende Schulen sind ebenfalls teils fußläufig erreichbar – ideal für Familien.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3BMM Kautions

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.250m



Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <3.750m

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.