

Freier Blick ins Grüne: Helle, ruhige 2-Zimmer-Wohnung direkt bei den Föhrenbergen!



Gebäude

Objektnummer: 2142/21773

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpoldskirchner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Gesamtmiete	854,07 €
Kaltmiete (netto)	539,39 €
Kaltmiete	746,19 €
Betriebskosten:	206,80 €
USt.:	107,88 €
Provisionsangabe:	

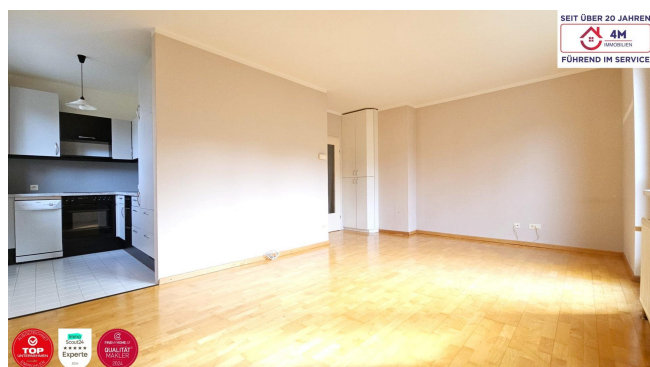
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG





SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine traumhafte, ca. 50 m² große 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre helle und ruhige Lage sowie den unverbaubaren Blick auf die Föhrenberge besticht.

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage aus den 90er Jahren, bestehend aus drei Gebäudeteilen, und liegt im 1. Stock des dritten Gebäudeteils.

Durch die optimale Raumaufteilung sind alle Zimmer zentral begehbar.

Das bodentiefe Fenster mit dem französischen Balkon, sowie die Aufteilung der anderen Fenster in der Wohnung sorgen für viel Tageslicht.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde erst kürzlich frisch ausgemalt, das Badezimmer wurde vor drei Jahren teilweise modernisiert, inklusive neuer Bodenbeläge, Armaturen. Die Einbauküche ist funktional, und mit allen Elektrogeräten ausgestattet.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder als attraktive Investitionsmöglichkeit zur Vermietung. Hier erwartet Sie ein perfekter Rückzugsort in einer der schönsten Lagen mit absoluter Ruhe und bester Wohnqualität, vor den Toren Wiens.

Highlights der Wohnung:

- unverbaubarer Weitblick auf die Föhrenberge
- absolut hell & ruhig

- beide Zimmer südlich ausgerichtet
- sehr guter Zustand, frisch ausgemalt
- Badezimmer vor 3 Jahren teilweise erneuert
- voll ausgestattete Einbauküche
- Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet

Lageprofil:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Wohngegend.

Die unmittelbare Nähe zu den Föhrenbergen schafft eine einzigartige Verbindung aus Erholung und Freizeitmöglichkeiten – perfekt für Spaziergänge, Wanderungen oder sportliche Aktivitäten in der Natur. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die öffentliche Anbindung ist ideal: Mit der Schnellbahn (S-Bahn) oder dem Auto ist man in nur ca. 20 Minuten in Wien, während die Autobahn A2 und die S1 eine schnelle Verbindung in alle Richtungen ermöglichen.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Erich Schuller unter der Telefonnummer +43 664 51 55 837 oder per E-Mail schuller@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer 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 <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <6.750m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap