Erstbezug in Mödling: 70 m² mit Westbalkon, Stellplatz und Weitblick im 6. & letzten Lift-Stock



Objektnummer: 22913

Eine Immobilie von IMMOfair

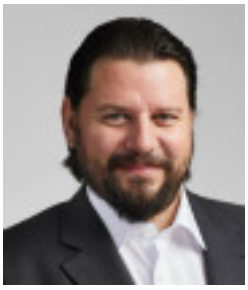
Zahlen, Daten, Fakten

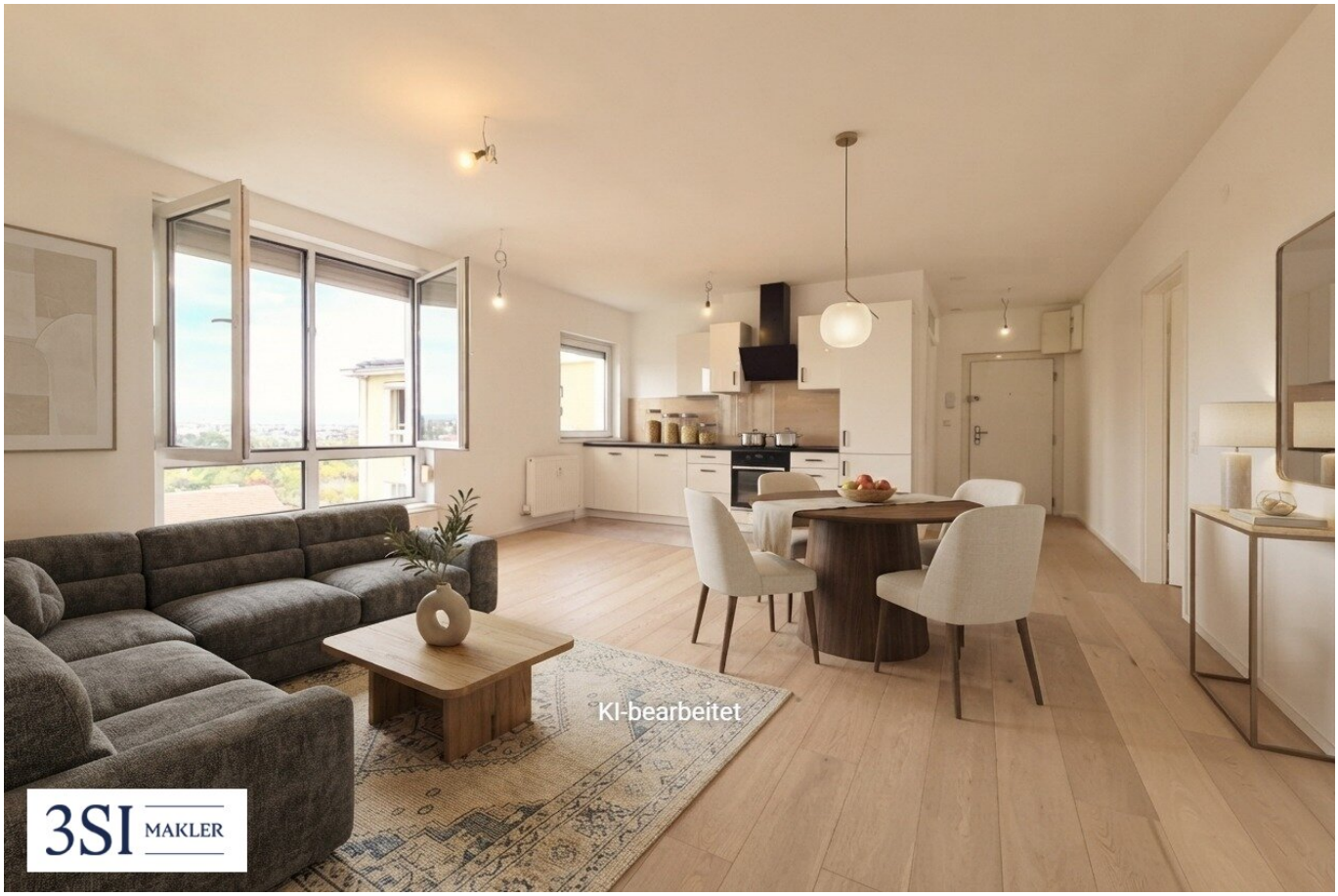
Adresse	Grenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1966
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,60 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,22
Gesamtmiete	1.461,98 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.265,49 €
Betriebskosten:	165,49 €
Heizkosten:	58,28 €
USt.:	138,21 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




KI-bearbeitet
3SI MAKLER


3SI MAKLER

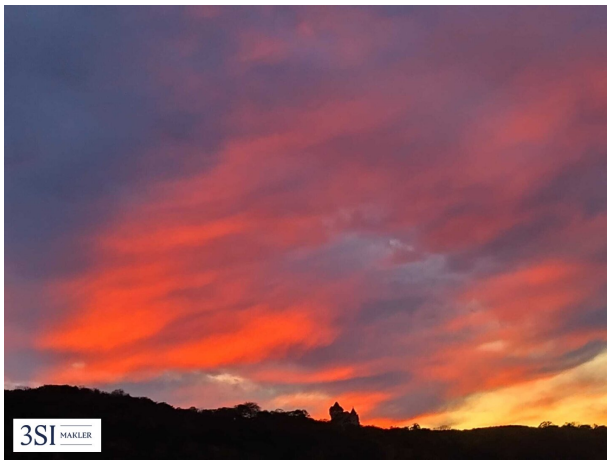

3SI MAKLER



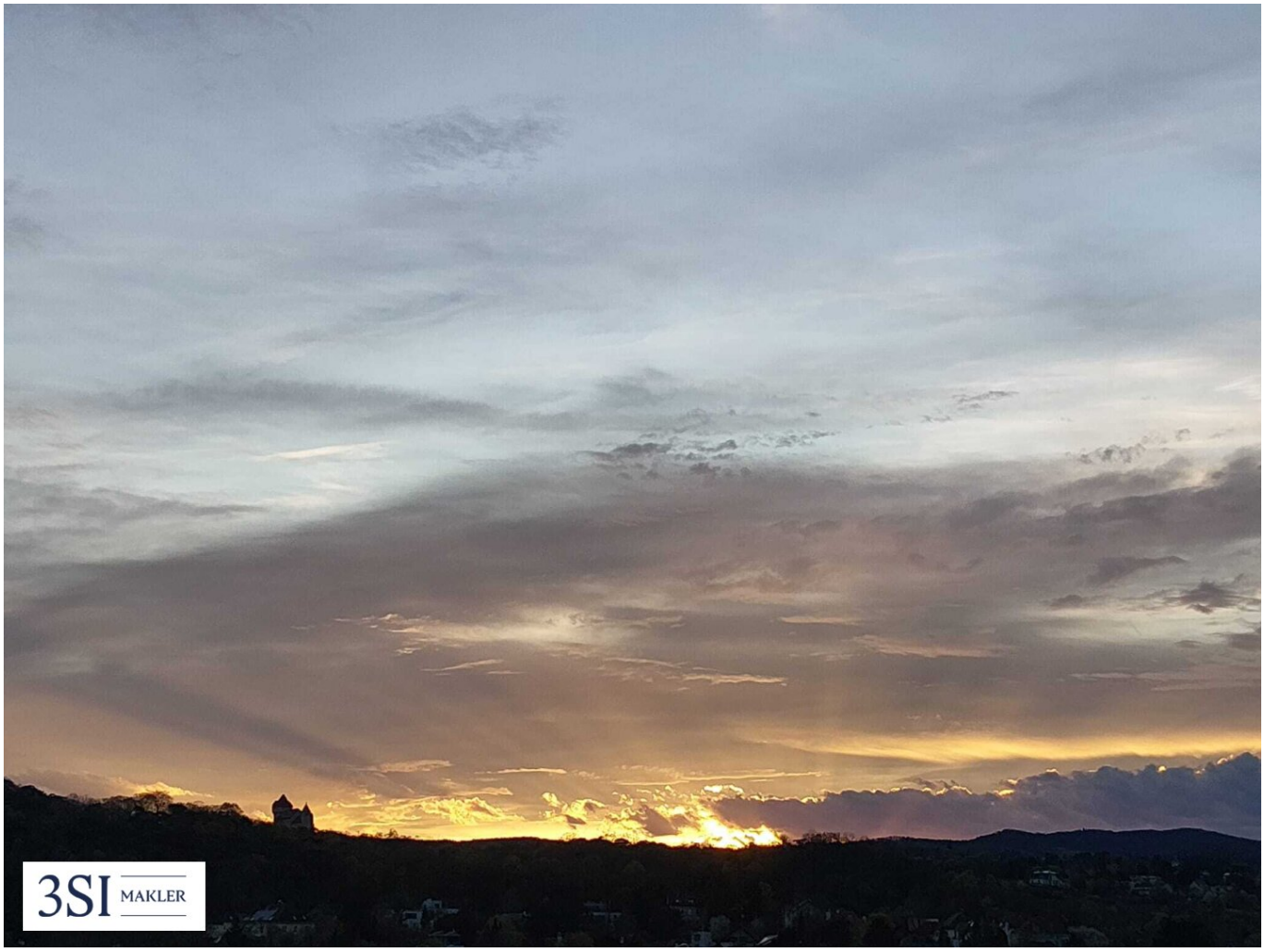

















Vaillant
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


6. STOCK
3SI MAKLER


3SI MAKLER

PHOTO-2026-09-02-18-42-39.jpg
Herunterladen
Vollbild
Drucken
Badezimmer
Fliesen
7m²
TOP 49
70m²
(ohne Balkon)
Wohn-Esszimmer
Parkett
33m²
Zimmer
Parkett
8m²
Vorzimmer
Parkett
4m²
Schlafzimmer
Parkett
17m²
Balkon 3,65m²

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling – modern, lichtdurchflutet und mit einem Ausblick, der jeden Tag ein wenig besonders macht. Diese rund 70 m² große Wohnung befindet sich in der 6. Etage und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage in einer der beliebtesten Städte Niederösterreichs.

Als Erstbezug bietet die Wohnung die wunderbare Gelegenheit, erstmals einzuziehen und die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen mit Leben zu füllen. Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und lädt dazu ein, den Alltag entspannt zu genießen. Herzstück ist die offene Wohnküche: Hier gehen Kochen mit einer neuen voll ausgestatteten Küche, Essen und Wohnen harmonisch ineinander über. Ob gemütliches Frühstück, gemeinsames Kochen oder ein geselliger Abend mit Freunden – dieser großzügige Wohnbereich bietet den passenden Rahmen für viele schöne Momente.

Parkett sorgt in den Wohnräumen für eine warme, elegante Atmosphäre, während Fliesen praktische und pflegeleichte Akzente setzen. Die Zentralheizung mit Fernwärme bietet komfortable Wärme. Besonders angenehm ist das Badezimmer mit Fenster, das natürliches Tageslicht und die Möglichkeit zum Lüften bietet.

Ein echtes Highlight ist der Balkon in Westausrichtung. Genießen Sie hier die Nachmittagssonne, lassen Sie den Tag entspannt ausklingen und erfreuen Sie sich am Fern- und Grünblick. Die erhöhte Lage in der 6. Etage eröffnet eine schöne Perspektive über die Umgebung und vermittelt ein besonderes Gefühl von Weite. Der Personenaufzug sorgt dafür, dass Sie Ihre Wohnung bequem erreichen.

Auch im Alltag überzeugt das Angebot: Zu der Anlage gehören 20 Stellplätze, welche von den Bewohnern als auch ihren Gästen (mittels Parkkarte) genutzt werden können und macht die Parkplatzsuche angenehm unkompliziert. Die Busanbindung ermöglicht eine praktische Verbindung in die Umgebung. Arzt, Apotheke und Krankenhaus befinden sich ebenso in der Nähe wie Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei. Damit sind wichtige Einrichtungen und Besorgungen des täglichen Lebens gut erreichbar.

Mödling vereint städtische Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und einem charmanten Umfeld. Diese Erstbezugswohnung bietet Ihnen eine attraktive Kombination aus modernem Wohnkomfort, sonnigem Westbalkon, reizvollem Ausblick und praktischer Ausstattung. Ob als neues Zuhause für Paare oder Singles – hier erwartet Sie ein Ort, an dem Sie ankommen und sich wohlfühlen können.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet (mit Verlängerungsoption) vermietet.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die

dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <1.250m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap