Büro mit Wohnnutzung - Stilvoll sanierter Altbau mit Terrasse zum Arbeiten & Wohnen am Freiheitsplatz



Objektnummer: 6352/2778

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Gesamtmiete	1.865,00 €
Kaltmiete (netto)	1.354,17 €
Kaltmiete	1.554,17 €
Betriebskosten:	116,67 €
USt.:	310,83 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



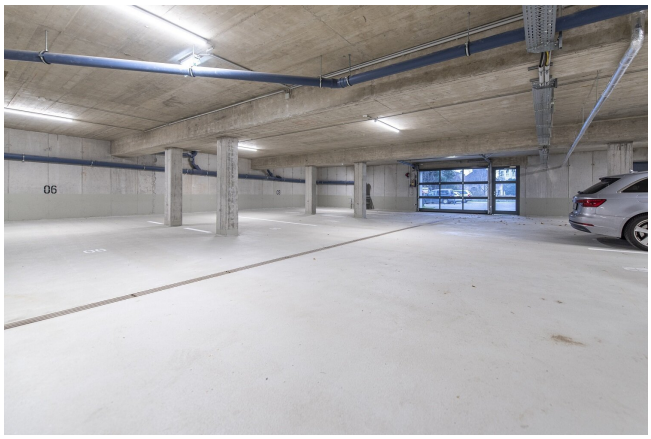





HOBBY
KRAWANY SPIEL





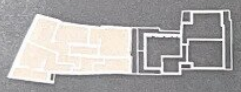

06


BEGEHCARD
www.begeh.at
bticino
T 1.05
T 1.04
Büro 2
Büro 1
bticino

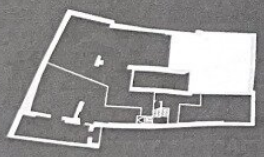
KRAWANY

Freiheitsplatz 9, 2340 Mödling

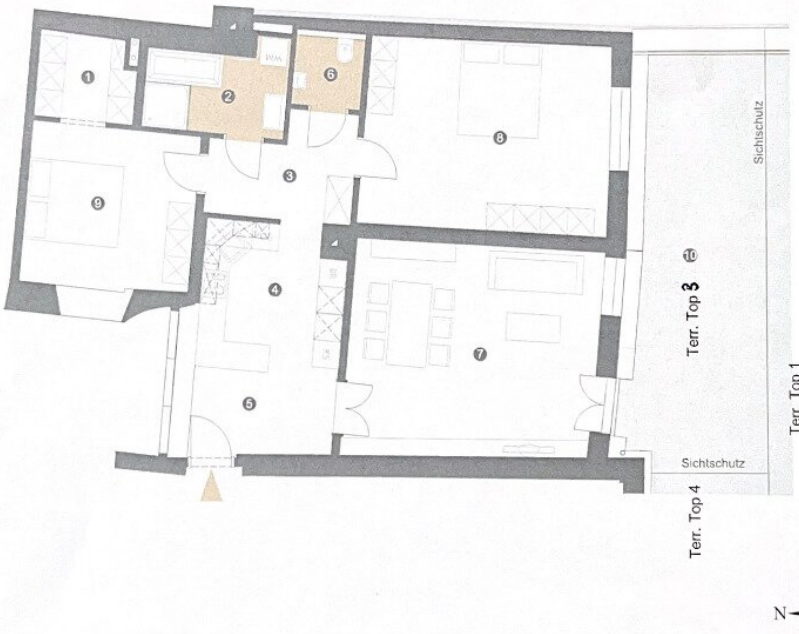
BESTAND OG1 **TOP 03**



① AR	3,94 m²
② BAD	5,99 m²
③ GANG	6,75 m²
④ KÜCHE	10,65 m²
⑤ VORRAUM	6,98 m²
⑥ WC	2,42 m²
⑦ WOHNZIMMER	25,94 m²
⑧ ZIMMER 1	22,95 m²
⑨ ZIMMER 2	13,25 m²
Wohnfläche gesamt	**98,87 m²**
⑩ Terrasse	25,81 m²



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planliche und bauliche Änderungen vorbehalten.



28.03.2019
VORABZUG

Objektbeschreibung

Dieses 2019 modernisierte, helle 3-Zimmer-Büro umfasst ca. 99 m2 Wohnfläche sowie eine ca. 25 m2 große Dachterrasse und befindet sich im 1. Stock eines neuwertigen Wohnhauses in ruhiger, zentrumsnaher Lage in 2340 Mödling.

ECKDATEN

- Sanierung im Jahr 2019
- Zimmeranzahl: 3
- Nutzfläche: ca. 99 m2
- Terrassenfläche: ca. 25 m2
- Befristung auf bis zu 10 Jahre (mit Option auf Verlängerung)
- Bezug ab 01.01.2027 möglich

HIGHLIGHTS

- Beste Mödlinger Zentrumslage
- Neuwertige Einrichtung in Küche und Bad
- Altbau (ca. 3,50m Deckenhöhe)
- Feinste Parkett- und Fliesenböden
- Automatische Außenrollos

- Südseitige Dachterrasse

- Klimaanlagen in allen 3 Zimmern

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online Besichtigung des Objektes**:

https://storage.justimmo.at/video/1080p/ltRumNrHQ2txCczVeUsCS.mp4

Die Immobilie zeichnet sich durch die Option eines Tiefgaragenstellplatzes, die weitläufige südlich ausgerichtete Terrasse, die teilweise 3-fach-verglasten Fenster mit automatischen Außenrollos, das geräumige Kellerabteil sowie der Nähe zur Mödlinger Fußgängerzone, mit all ihrer Infrastruktur, aus.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Gewerbelokal betreten, gelangen Sie direkt in ein geräumiges Zimmer und auf die Terrasse sowie in die offene Küche. Die große Fensterfront im Vorzimmer sowie der Küche bietet Ihnen einiges an natürlichem Tageslicht. Weiter gelangen Sie zu den zwei weiteren Zimmern sowie einem Abstellraum, Bad und WC. Im Badezimmer genießen Sie den Luxus sich zwischen Badewanne und Dusche entscheiden zu können und haben zu einem praktischen Handtuchheizkörper auch den Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich ist jedes Zimmer klimatisiert, ein Anschluss für A1 und Kabel Plus ist bereits in der Wohnung und Glasfaser ist ebenso verlegt.

Außerdem gibt es in der Wohnhausanlage einen Fahrradabstellraum, ein persönliches Kellerabteil wie auch eine Tiefgarage. Die Betriebskosten in der Höhe von ca. 230 € sind bereits im angegebenen Preis inkludiert. Hierzu kommt nur noch die Akontozahlung der Heizkosten in Höhe von monatlich € 100,- sowie die individuellen Heizkosten hinzu. Die Befristung der Wohnung beträgt 10 Jahre mit Option auf Verlängerung und ist ab sofort verfügbar (kürzer ebenso möglich). Eventuell kann in absehbarer Zeit ein outdoor Kfz-Stellplatz zusätzlich angemietet werden.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap