

**ANLEGER AUFGEPASST - Befristet vermietete
Anlegerwohnung in modernem Neubau in Mödling**



Objektnummer: 199396952

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

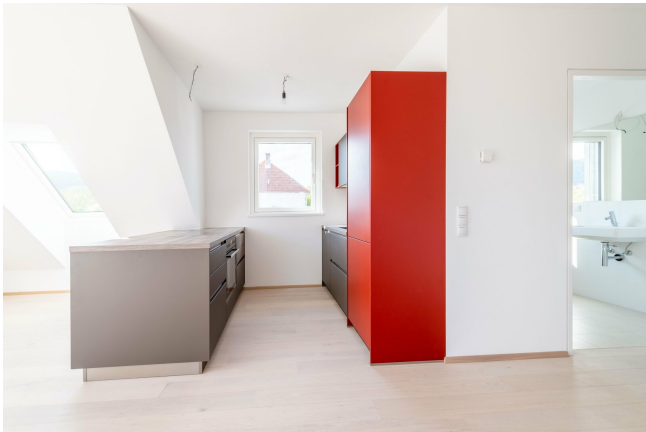
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



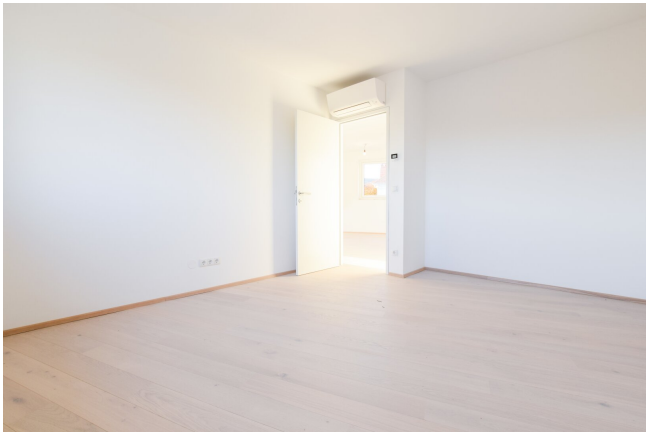
Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge





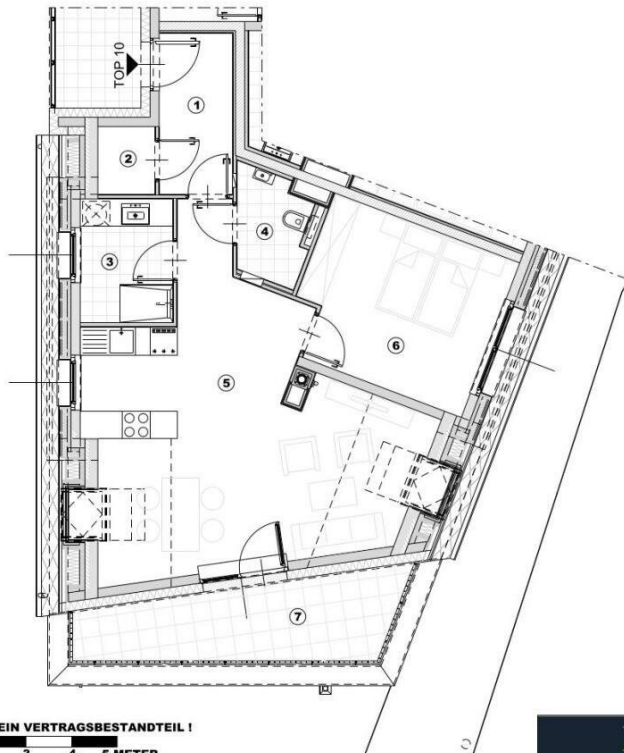








DACHGESCHOSS TOP 10

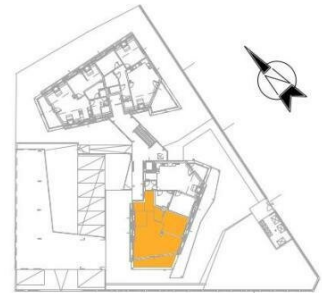


MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !
0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 07.04.2020

Technische Änderungen und Abweichungen planischer Art durch den Bauträger sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

①	VORRAUM	5,61 m ²
②	AR	2,78 m ²
③	BAD	5,44 m ²
④	WC	3,36 m ²
⑤	WOHNKÜCHE	42,06 m ²
⑥	ZIMMER	14,77 m ²
	GESAMT	74,02 m²
⑨	TERRASSE	12,43 m ²



GRUNDRISSPLAN

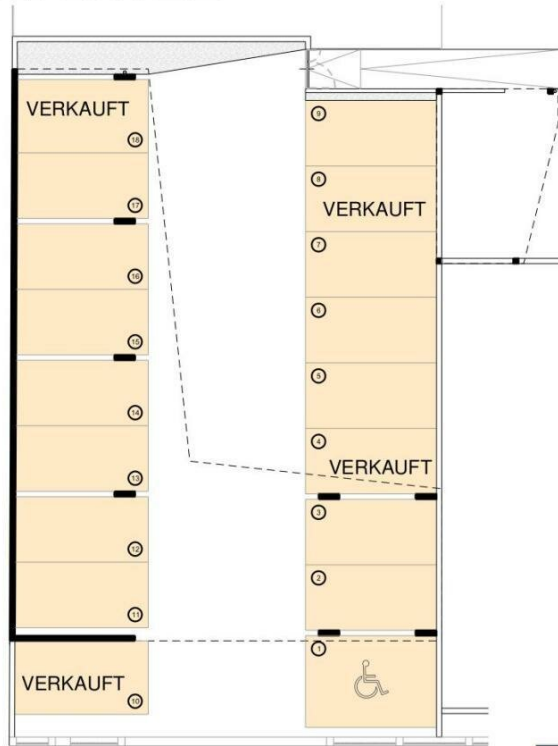
A-2340 Mödling
Guntramsdorferstrasse 9

MF
EIN PROJEKT DER
VMF IMMOBILIEN
www.vmfimmobilien.at



ARCHITEKTEN
kunath trenkwalder ZT OG
STAATLICH BEFUGTE UND BEISETZTE ZIVILTECHNIKER
www.kunathtrenkwalder.at

PARKPLÄTZE



PLANSTAND: 07.04.2020

EIN-AUSFAHRT

Technische Änderungen und Abweichungen planischer Art durch den Bauherrn sind während der Bauphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

MF
EIN PROJEKT DER
VMF IMMOBILIEN
www.vmfimmobilien.at

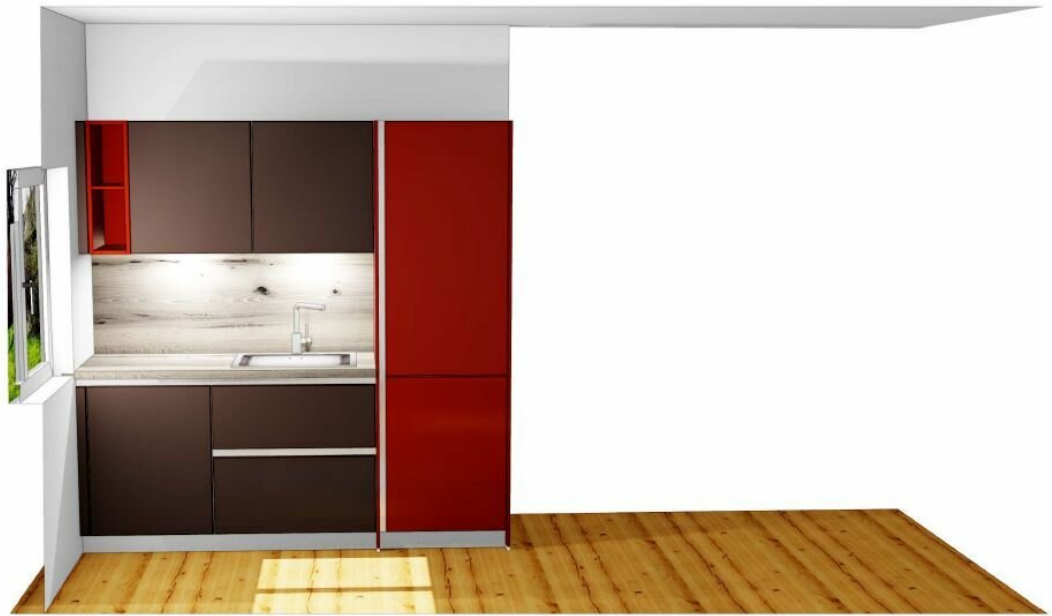


ARCHITEKTEN
kunath trenkwalder ZT OG
STAATLICH BEFUGTE UND BEISETZTE ZIVILTECHNIKER
www.kunathtrenkwalder.at

A-2340 Mödling
Guntramsdorferstrasse 9







Objektbeschreibung

ANLEGER AUFGEPASST!

Zum Verkauf gelangt eine befristet vermietete 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung sowie ein Aussenstellplatz in toller Lage von Mödling.

Die traumhafte, großzügig angelegte und **lichtdurchflutete Wohnung** mit **ca. 74 m² Wohnfläche** und **ca. 12 m² Terrasse** befindet sich im zweiten Obergeschoß bzw. Dachgeschoß (**mit Lift**) eines im Jahr **2020** fertiggestellten Neubauprojekts in **toller Lage von Mödling**. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum mit Zugang zum Abstellraum, ein Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur **süd-westseitig** ausgerichteten **Terrasse** sowie ein großes Schlafzimmer. Durch die Lage im Dachgeschoß und die Ausrichtung nach **Süd-Westen** wird die Wohnung herrlich mit Licht durchflutet und bietet einen **traumhaften Ausblick auf den Anninger**.

Die Wohnung wurde **sehr exklusiv ausgestattet** und bietet neben **elektrischen Raffstores** auch **Klimageräte** im Schlafzimmer sowie im Wohnzimmer. Die Sanitärräume wurden mit hochwertigen Produkten namhafter Hersteller, sowie einer schönen **bodenebenen Dusche** und einem großen Spiegel ausgestattet. Ebenso wurden in der Wohnung schöne und sehr **exklusive Eichen-Landhausdielen** verlegt. Beheizt wird die DG-Wohnung mit einer **Gaszentralheizung** in Verbindung mit einer **Fußbodenheizung**. Im Badezimmer kann zusätzlich mit dem Handtuchtrockner die Wärme geregelt werden. Die Küche wurde außerdem mit einer schönen, **vollausgestatteten Küche** aus dem **Hause DAN** ausgestattet.

Optional anzukaufende PKW-Stellplätze im Innenhof sowie ein Kellerabteil runden dieses Angebot ab!

- Mietvertrag befristet bis: 30.06.2026
- Nettomiete: auf Anfrage!
- Kaufpreis Anleger: 319.000€ netto zzgl. 20% USt. (für Endnutzer gilt der Nettopreis ohne Ausweisung der Umsatzsteuer)

- optional PKW-Stellplatz im Innenhof: € 10.000,- netto zzgl. 20% USt. (3 Stück verfügbar; für Endnutzer gilt der Nettopreis ohne Ausweisung der Umsatzsteuer)

VIRTUELLE BESICHTIGUNG:

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage einen Link zu einem virtuellen Rundgang dieser Wohnung!

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.real-construct.at für weitere Angebote!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap