# NEUBAUERSTBEZUG: MODERNE; RUHIGE 2 ZIMMERWOHNUNG MIT BEEINDRUCKENDEM BALKON + GARAGENPLATZ

**Objektnummer: 4567**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 51,70 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,75 |
| **Gesamtmiete** | 1.389,01 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.149,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.262,74 € |
| **Betriebskosten:** | 113,74 € |
| **USt.:** | 126,27 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

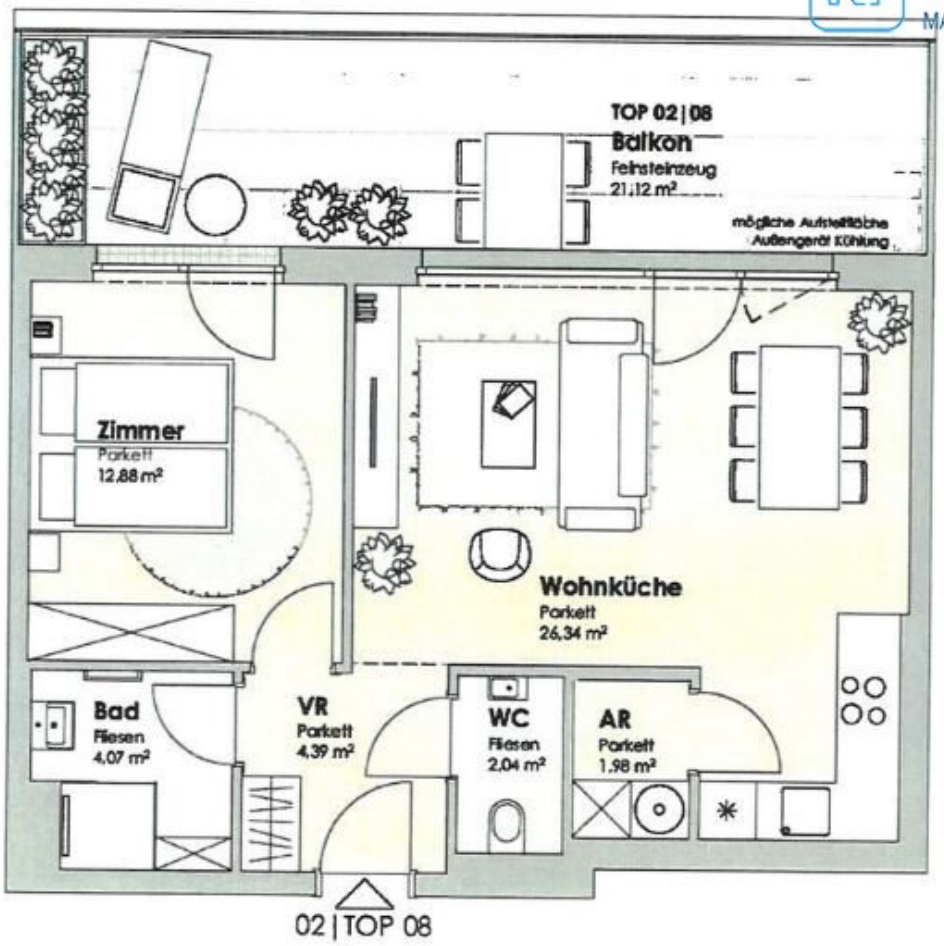
1. OG
rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler

oliver pfeiler

oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHMEISER • KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Plan Wohnung.jpg

# Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS

- 21 qm West- Balkon

- unmittelbar Nähe zur Fußgängerzone

- Erstbezug

- hochwertige Materialien

- hochwertige Küche (wird erst geliefert)

- Grünblick

- Garagenplatz (mit E-Ladestation)  zum dazu mieten.

Beschreibung: Hier lässt es sich leben. Mitten im Zentrum und doch absolut ruhig und Grün. Diese moderne zwei Zimmerwohnung bietet alles fürs moderne und erholsame Leben. Kommen Sie abends heim, genießen Sie die große westseitige Terrasse mit Grünblick.

Die Gegend ist absolut ruhig und man ist in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone.

**Insgesamt ein perfekter Ort zu leben und zum Wohlfühlen.**

**RAUMAUFTEILUNG**

Vorraum, Wohnküche (Küche wird erst angeliefert), mit Balkonausgang, 1 Schlafzimmer lmit Balkonausgang,  modernes Duschbad, WC

**AUSSTATTUNG**

21 qm Balkon, Parketten, Fußbodenheizung , Wärmepumpe fürs Haus  Dusche mit modernem Glas eingefasst, vollausgestattete Küche (in Progress), Garagenplatz kann um 150 Eurodazugemietet werden

**KOSTEN**

**einmalige Kosten**

5.000,00 Euro Kaution

**laufende Kosten**

Euro 1.389 Euro Miete inkl. Betriebskosten+ UST

Garagenplatz mit E-Ladestation (Stellplatz 10.): 170 € Bruttomiete

Heizkosten, Strom und Warmwasser nach Verbrauch, Haushaltsversicherung

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap