

# **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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * 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





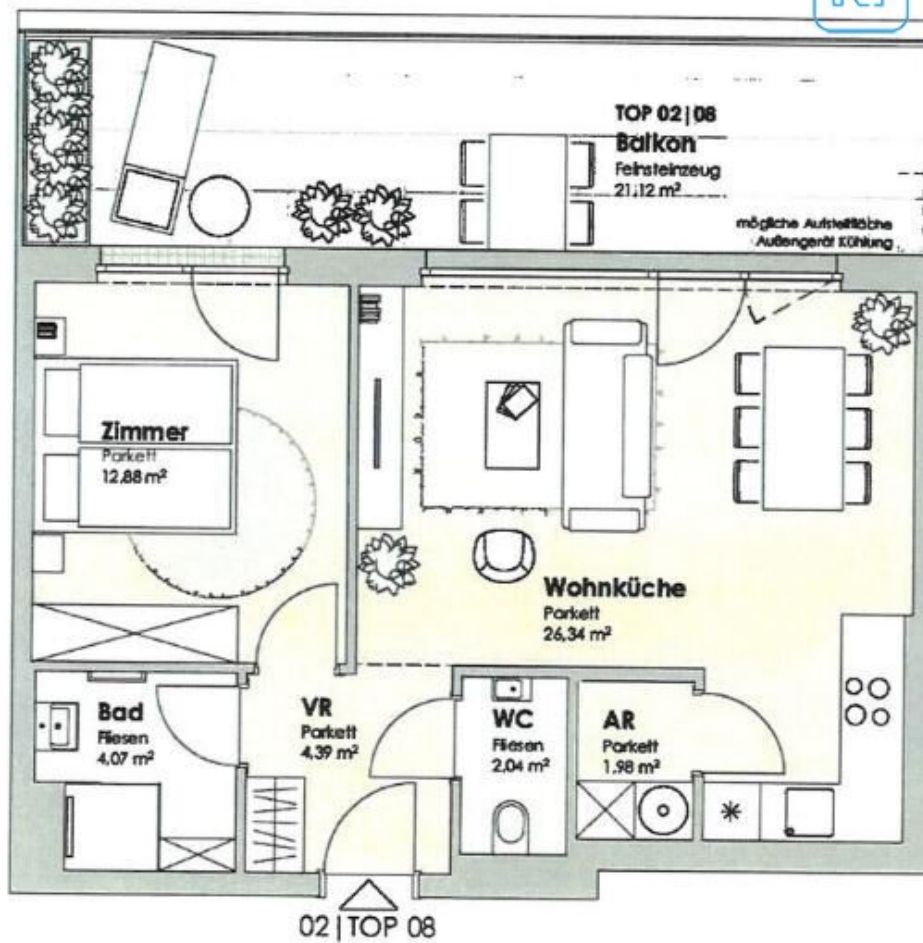














# Objektbeschreibung

## 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, mit Balkonausgang, 1 Schlafzimmer mit Balkonausgang, modernes Duschbad, WC

## AUSSTATTUNG

21 qm Balkon, Parketten, Fußbodenheizung , Wärmepumpe fürs Haus Dusche mit modernem Glas eingefasst, vollausgestattete Küche, Garagenplatz kann um 150 Euro dazugemietet 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