

## NEUSANIERTE 3 ZIMMER WOHNUNG IM ZENTRUM MÖDLINGS BEI DER FUSSGÄNGERZONE



**Objektnummer: 4613**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spitalmühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2001
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,48 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 51,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Gesamtmiete	1.125,20 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	1.022,91 €
Miete / m <sup>2</sup>	11,95 €
Betriebskosten:	132,91 €
USt.:	102,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser







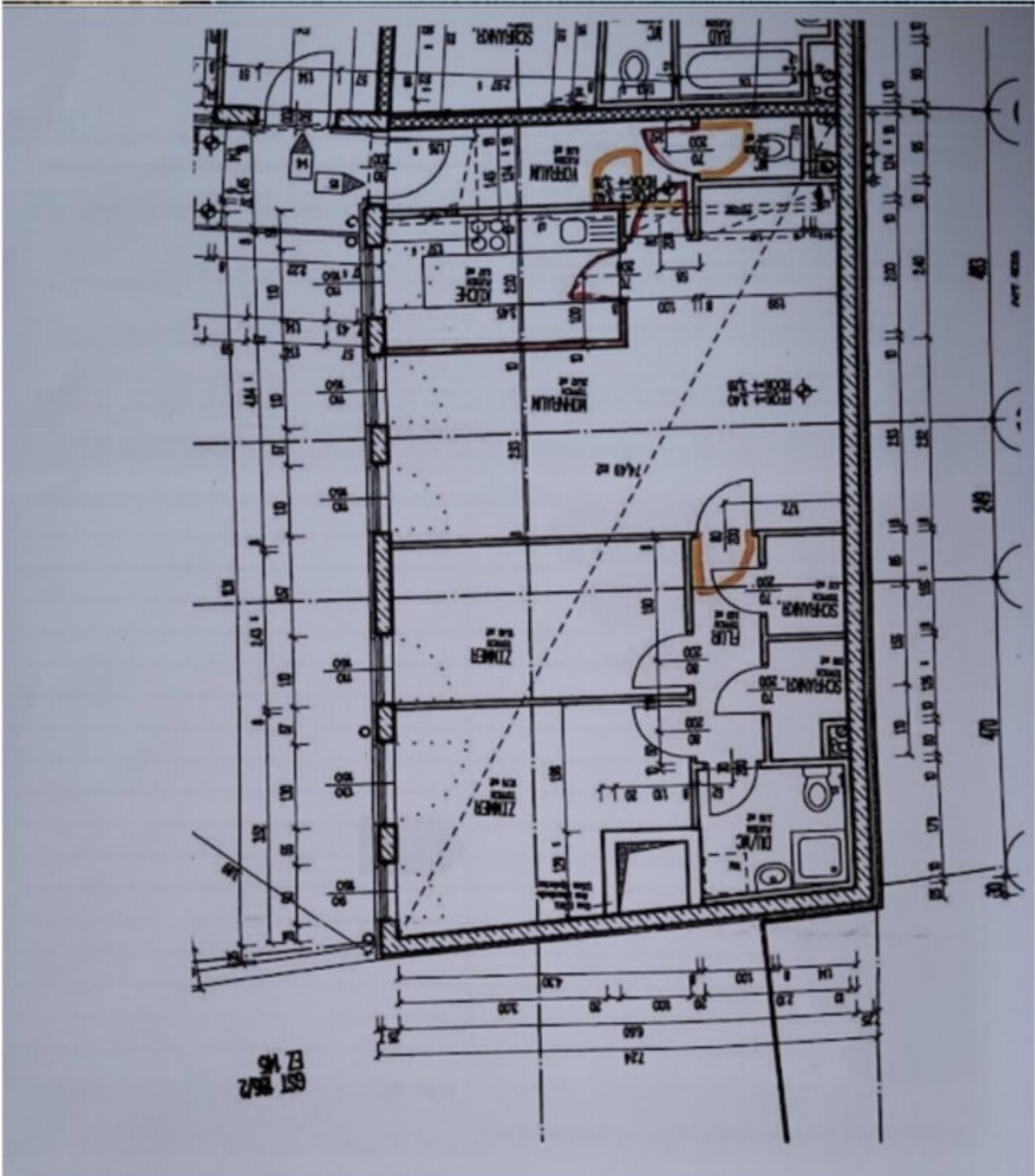


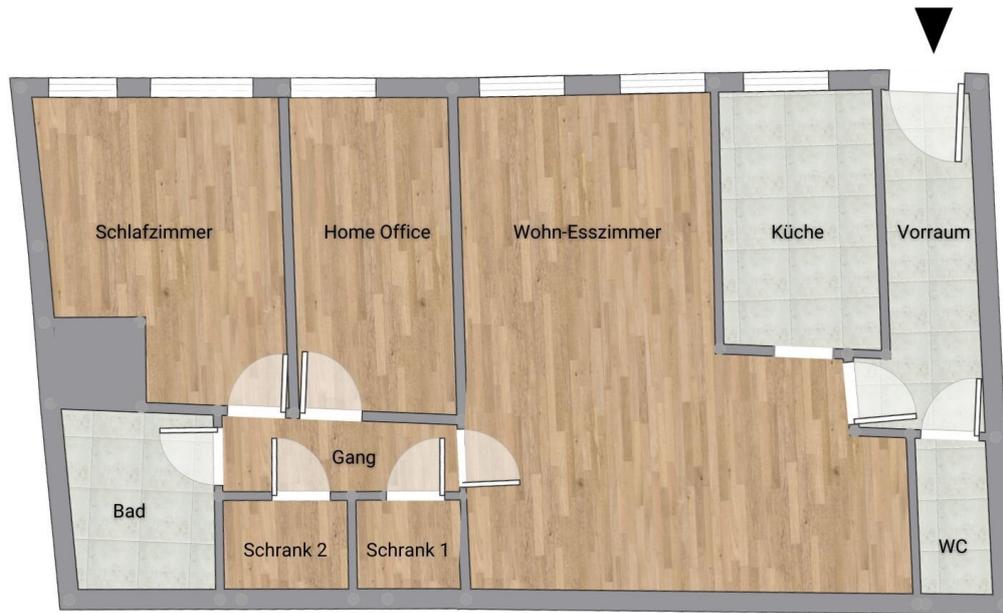


 **rtimmo**  
REALESTATE

Adresse:  
2310 Mödling  
Grundriss

 feinquartier





Adresse:  
2340 Mödling

Grundriss

  
feinquartiert

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine neusanierte sehr schöne barrierefreie 3-Zimmer Wohnung im Herzen von Mödling bei der beliebten Fußgängerzone.

Die Immobilie, die über einen offenen Laubengang zugänglich ist, befindet sich im 1. Liftstock eines im Jahre 2001 erbauten Gebäudes und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 74,5 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer, welches sich gut in einem Ess- und einem Wohnbereich unterteilen lässt. Der Privatbereich lässt sich gut vom Wohnbereich abgrenzen und besteht aus einem großen Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, welches als Kinderzimmer/Homeoffice benutzt werden kann. Weiters gehört dazu ein schönes modernes Bad und zwei Abstellräume. Eine vollausgestattete Küche gehört natürlich auch zum Wohnkomfort.

An die Fernwärme angeschlossen wird die Immobilie mittels Etagenheizung beheizt. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugewiesen.

Dieses Zuhause eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten, um Ihr Heim in bester Lage nach Wunsch einzurichten! Wir haben für Sie bereits einen Vorgeschmack durch eine Visualisierung erstellt. (Siehe Fotos)

Fazit. Wer die Fußgängerzone liebt ist hier richtig, insgesamt eine wunderschöne helle und lebenswerte Wohnung.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 2 Abstellräume

- Badezimmer
- WC
- Kellerabteil

**Zustand:**

Neusaniert

**Kosten:**

€ 1125,20 Miete

**Kaution:**

€ 3500

Sollten Sie Fragen haben oder einen persönlichen Gesprächstermin wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <5.750m  
Straßenbahn <4.750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap