

**Tolle Lage – eigenwillige 3 Zimmer Altbau Wohnung für  
1-2 Personen**



**Objektnummer: 16453**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2340 Mödling          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1700                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 180,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.489,85 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.777,77 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.263,50 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 485,73 €              |
| <b>USt.:</b>             | 226,35 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 16









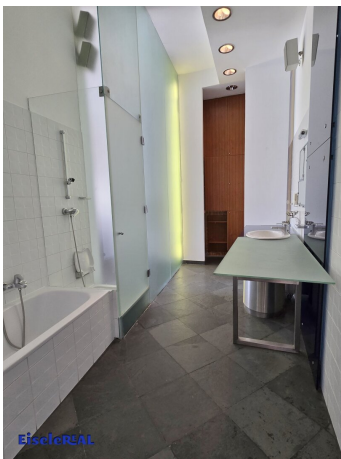
EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese sonnige Altbau Wohnung in zentraler Lage von Mödling. (Freiheitsplatz).

Die Wohnung liegt im 1. und somit obersten Stockwerk (kein Lift) und hat eine Fläche von ca. 180m<sup>2</sup>. Vom Hausflur aus betreten Sie die Wohnung und erreichen die funktional ausgestattete Küche (kein Kühlschrank). Hier wäre auch genug Platz für einen Essbereich.

Gleich neben dem Wohnungseingang ist das 1. WC mit Waschbecken.

Der nächste Raum könnte ebenfalls als Esszimmer oder wie auf den Bildern zu sehen als Bibliothek o.ä. genutzt werden, es ist ein Durchgangszimmer. Der nächste Raum bietet sich als Wohnzimmer an, hier haben Sie Platz für einen Ess-, Couch- und Lebensbereich.

Das Schlafzimmer gibt Raum zum Entspannen, die inneren Fenster sind modern). Ein Teil wurde abgeteilt und als Schrankraum eingerichtet.

Das Bad ist mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WM - Anschluss ausgestattet, ein WC ist auch hier. Gleich neben dem Wohnungseingang ist das 2. WC mit Waschbecken.

Das Haus befindet sich auf einem großen Grundstück, der Allgemeingarten kann zum Verweilen genutzt werden.

Da es ein Durchgangszimmer gibt, ist die Wohnung eigentlich nur für 1-2 Personen geeignet.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* zentrale Lage
- \* Bad mit Dusche und Wanne
- \* 2 WC
- \* große Räume
- \* Raumhöhe zwischen 3,80 und 3,90 m
- \* Grünflächen
- \* Kindergarten, Volksschule, Mittelschulen, Gymnasium und HTL im Ort

- \* Supermarkt, Ärzte und Apotheke in Gehdistanz
- \* Bus zum Bahnhof
- \* Fußgängerzone
- \* Obst- und Gemüsemarkt direkt gegenüber
- \* Gastronomie

Kosten:

1.777,77 Nettomiete

485,73 netto BK

226,35 Ust.

**2.489,85 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zuzüglich Gas und Strom nach Verbrauch.

7.500,-- Kautions

Dauer: 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <1.000m

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