

Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit südostseitiger Loggia | Mödling



Objektnummer: 6352/2636

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,50 m ²
Zimmer:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,78
Gesamtmiete	795,00 €
Kaltmiete (netto)	795,00 €
Kaltmiete	795,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

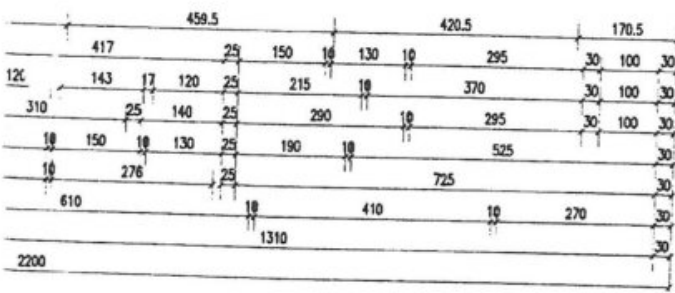
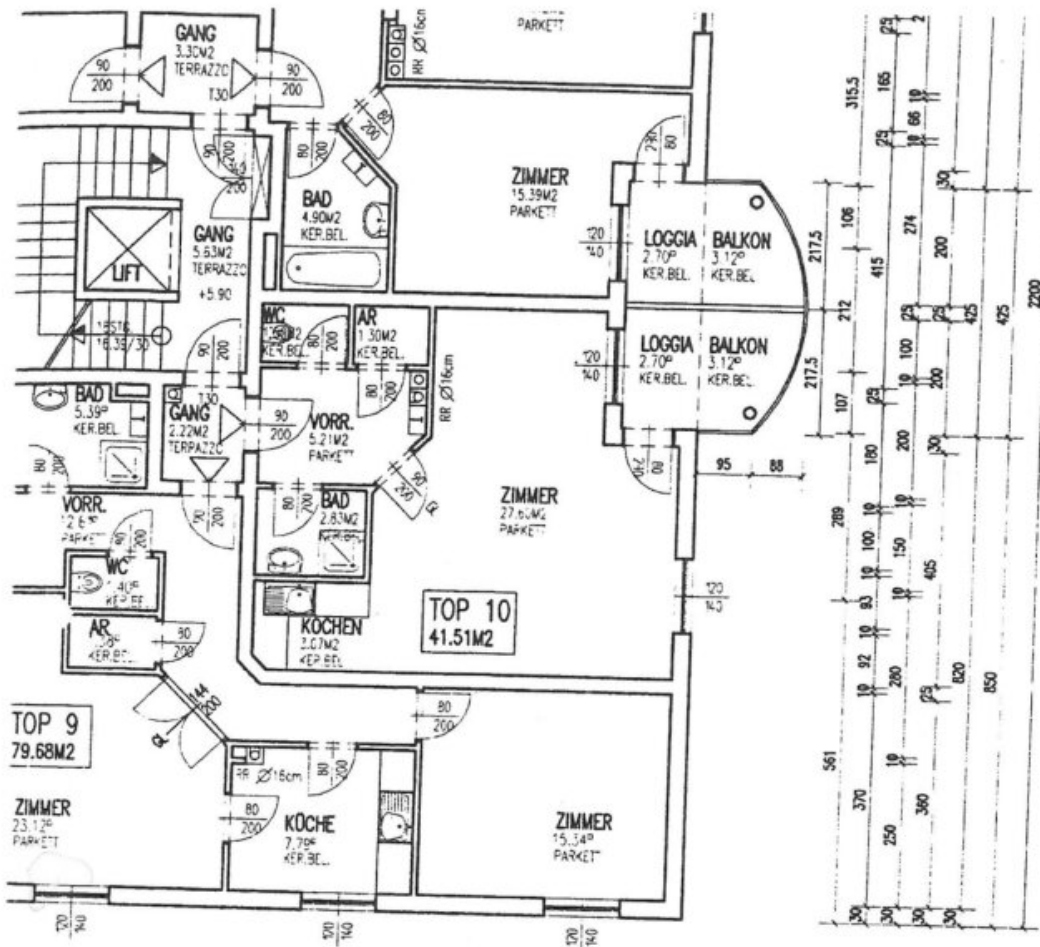
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 677 61510881
H +4367761616848









Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung in der Hyrtlstraße in Mödling überzeugt durch eine kompakte, durchdachte Raumaufteilung, einen angenehmen südostseitigen Balkon sowie die praktische Lage im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1996.

Auf rund **41,5 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung alles, was es für komfortables Wohnen braucht: einen Vorraum, ein separates WC, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche, eine Kochnische sowie einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum rund **6 m² großen Balkon**. Die Südost-Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und macht den Außenbereich zu einem schönen Platz für den Morgenkaffee oder entspannte Stunden im Freien.

Der Wohnraum ist mit Parkett ausgestattet, Küche, Bad und WC sind verflies. Außenrollläden bei sämtlichen Fenstern, eine Gasheizung und der vorhandene Lift unterstreichen den praktischen Wohnkomfort. Durch den kompakten Grundriss eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Berufspendler oder Personen, die eine gepflegte Mietwohnung in Mödling suchen.

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage in Mödling. Die Umgebung bietet eine gute Nahversorgung sowie eine alltagstaugliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Auch der Bahnhof Mödling ist rasch erreichbar, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Die Lage eignet sich damit ideal für Personen, die kompaktes Wohnen in Mödling mit guter Erreichbarkeit und urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

Die Wohnung ist aufgrund des derzeit bestehenden Mietvertrages **ab 01.07.2026 verfügbar**.

Der monatliche Gesamtmietzins beläuft sich auf **795,- Euro**. Dieser setzt sich zusammen aus dem Nettohauptmietzins, der Umsatzsteuer sowie dem Betriebskostenkonto. Strom, Gas und Internet sind nicht enthalten und werden direkt mit dem jeweiligen Versorgungsdienstleister verrechnet. Die Kautions beträgt **EUR 3.000,-**.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns über das Kontaktformular oder telefonisch unter der angegebenen Nummer. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap