

**Lichtdurchflutete, großzügige 3-Zimmer Wohnung in  
traumhafter Lage von Mödling**



**Objektnummer: 199396283**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.296,86 €
<b>Kaltmiete</b>	1.536,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,50 €
<b>USt.:</b>	153,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

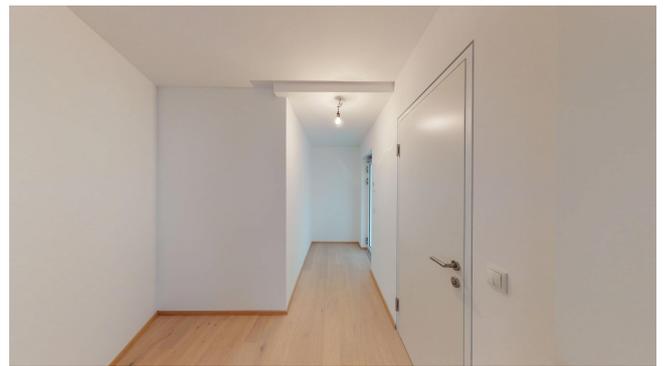
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH













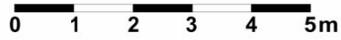












1.Stock



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschön lichtdurchflutete und sehr großzügige 3-Zimmer-Wohnung in einem exklusiven Neubau in toller Lage von Mödling.

Die traumhafte Wohnung mit exklusiver Ausstattung befindet sich im 1. Obergeschoß mit Lift eines kleinen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten, welches im Jahr 2020 fertiggestellt wurde. Die Wohnung gliedert sich in einen großzügigen Vorraum, ein separates WC, eine rd. 45 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zur westseitig ausgerichteten Terrasse sowie zwei Schlafzimmer. Ein Highlight dieser Traumwohnung bildet das geräumige Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss sowie Badewanne und bodenebener Dusche. Außerdem wurde es mit einem einem schönen, großflächigen Spiegel sowie einem elektrischen Handtuchtrockner ausgestattet.

Die Wohnküche ist mit einer modernen, vollausgestatteten Einbauküche ausgestattet. (am virtuellen Rundgang noch nicht ersichtlich) Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich eine kleine Speisekammer, die sich perfekt zur Aufbewahrung Ihrer Lebensmittel und Küchengeräte anbietet.

Die Wohnung wurde sehr exklusiv ausgestattet und bietet neben elektrischen Außenjalousien, Klimageräte in beiden Schlafzimmern sowie im Wohnzimmer. Die Sanitärräume wurden mit hochwertigen Produkten namhafter Hersteller, sowie einer schönen bodenebenen Dusche und einem großen Spiegel ausgestattet. Ebenso wurden in der Wohnung schöne und sehr hochwertige Eichendielen verlegt. Beheizt wird die Wohnung mit einer Gaszentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung bildet neben der exklusiven Ausstattung der traumhafte Westterrasse mit rd. 15 m<sup>2</sup>, auf der Sie an schönen Sommertagen die herrliche Abendsonne genießen können.

Sollten Sie Ihre Freizeit gerne im Grünen verbringen, ist die Lage dieser Wohnung ideal für Sie. In nur wenigen Gehminuten erreicht man die Wälder der Wienerwaldregion, um Wanderungen oder Spaziergänge zum Anninger Schutzhaus, zur Ruine Mödling oder zum Husarentempel zu unternehmen. Zahlreiche Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe, diese werden von einigen Buslinien angefahren. Auch der Bahnhof Mödling ist fußläufig innerhalb von 20 Minuten erreichbar.

Zwei großzügige Stellplätze unter dem massiven und schön begrünten Carport sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses Angebot ab und machen es zu Ihrem perfekten, neuen Zuhause!

### **Die monatlichen Kosten im Überblick:**

Miete Wohnung: € 1.690,- (inkl. USt + Betriebskosten)

Heizung, Warm- und Kaltwasser-Akonto: € 160,06 (Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch)

Miete 2 PKW-Stellplätze (Carport): je € 60,- (inkl. USt & Betriebskosten)

**Gesamt: € 1.970,05 pro Monat**

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten

**Befristung:** 5 Jahre

**Verfügbar ab:** 01.11.2025

**VIRTUELLE BESICHTIGUNG:** (Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

<https://my.matterport.com/show/?m=AiV2qYCwNq4>

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnküche mit Speisekammer und Zugang zur Westterrasse
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer 1

- Schlafzimmer 2

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Ing. Philipp Blaha, MMSc unter 0660/327 80 82 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap