

## 3-Zimmer Dachgeschoß Mietwohnung



**Objektnummer: 960/73127**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 238,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,79
<b>Gesamtmiete</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	707,72 €
<b>Kaltmiete</b>	818,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,46 €
<b>USt.:</b>	81,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alain Zeiler**

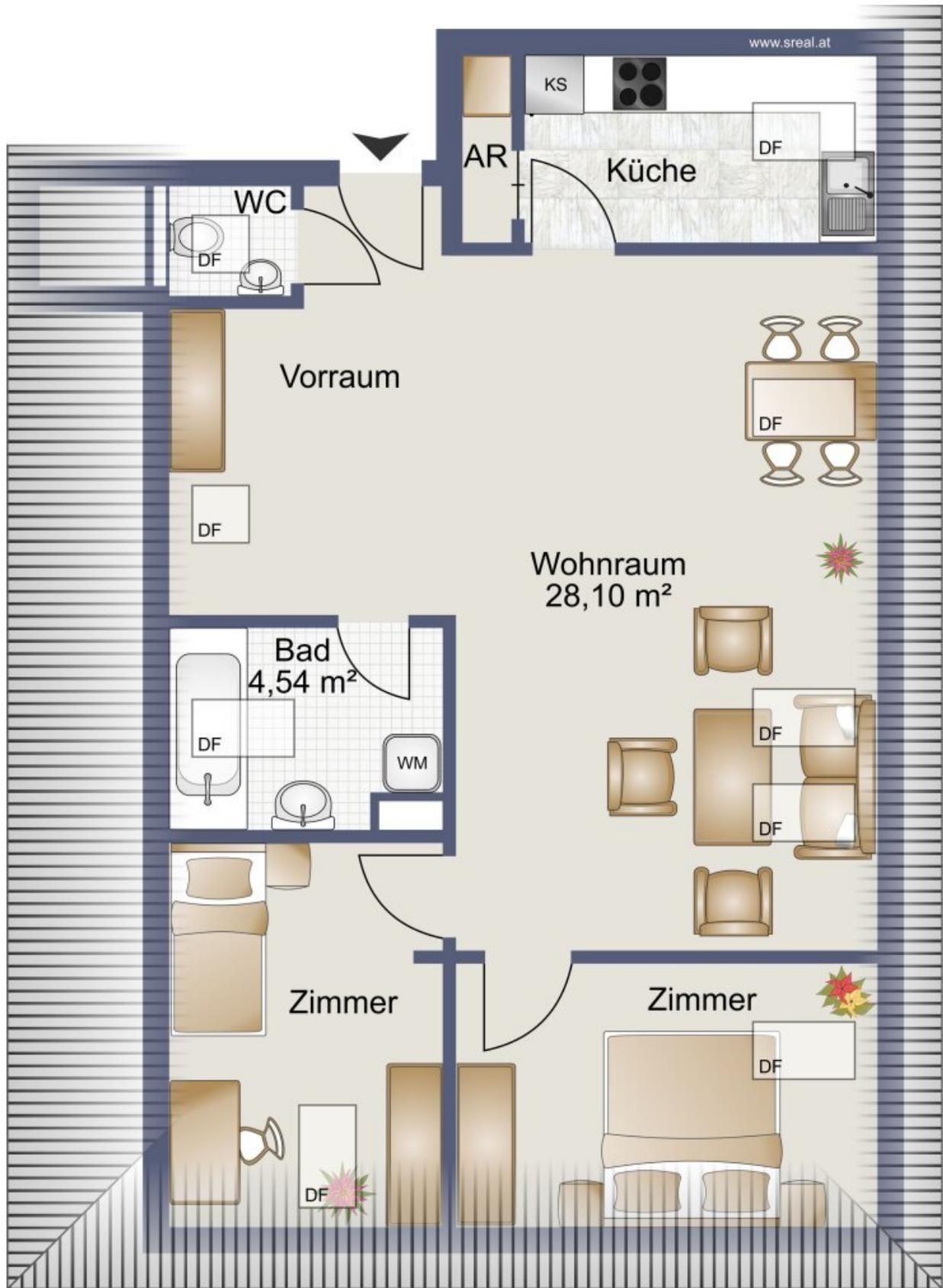
Region NÖ Süd und Burgenland



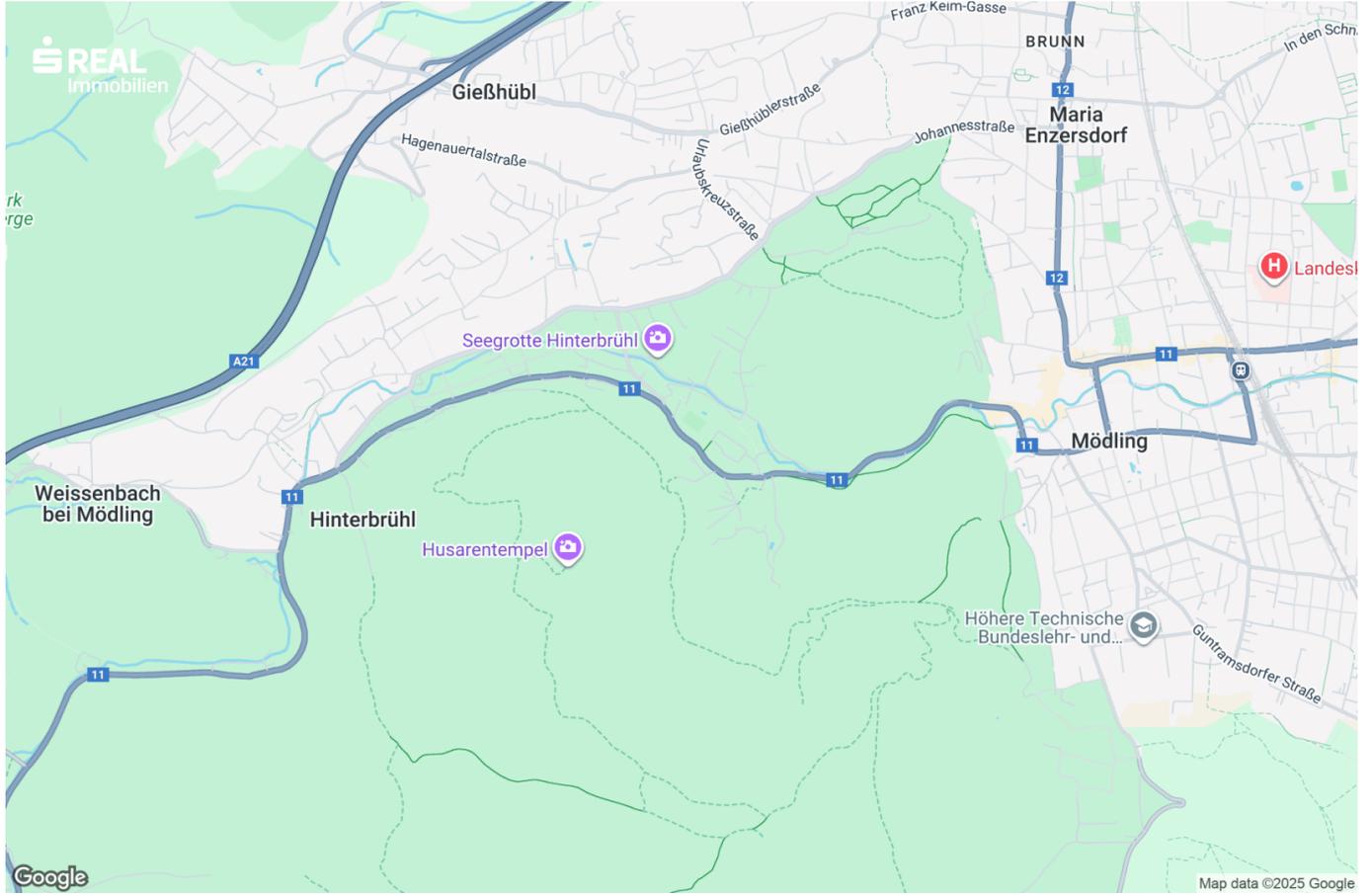








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 3 Zimmer Mietwohnung befindet in einem kleinen und familiären Jahrhundertwendehaus mit insg. nur 3 Wohneinheiten.

Das Haus liegt am Ortsrand von Mödling, unweit der Gemeindegrenze zu Hinterbrühl und dem bekannten Ausflugsziel "Seegrotte" in einer ruhigen Gasse.

Die Wohnung im 1. Stock (=Dachgeschoß) besteht aus einem offenem Vorraum, Bad mit Wanne und Fenster, Toilette, einem großzügigen Wohnbereich mit Essplatz, Küche mit Speis und 2 weiteren Zimmern.

Als Bodenbelag wurde in den Wohnräumen ein Fischgrätparkett gewählt, die Küche und Nassräume sind verflies.

Südseitige Dachflächenfenster sorgen für viel Licht und Helligkeit.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung die sich in der Speis befindet und auch zur Warmwasseraufbereitung dient. Dort steht Ihnen auch ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Zur Stromgewinnung wurde vor kurzem eine PV-Anlage mit Batteriespeicher am Dach installiert und eine Energiegemeinschaft gegründet. Der Mieter hat der Energiegemeinschaft beizutreten. Dadurch kommt der Mieter in den Genuss des selbst produzierten Stroms der somit mit der Miete abgegolten ist. Nur ein etwaiger darüber hinausgehender Verbrauch wäre über einen externen Stromanbieter auf eigene Kosten abzurechnen.

Die Wohnung wird den Bildern entsprechend teilmöbliert vermietet.

Es wird ein auf 5 Jahre befristeter Mietvertrag angeboten.

Die monatl. Gesamtmiete beträgt € 900,-- inkl. Betriebskosten, inkl. USt.

Als Kautions sind € 5.000,-- zu hinterlegen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <2.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.500m

Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap