

Grünruhelage in Mödling - helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia zur Miete



Objektnummer: 3708

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	682,13 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	180,60 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



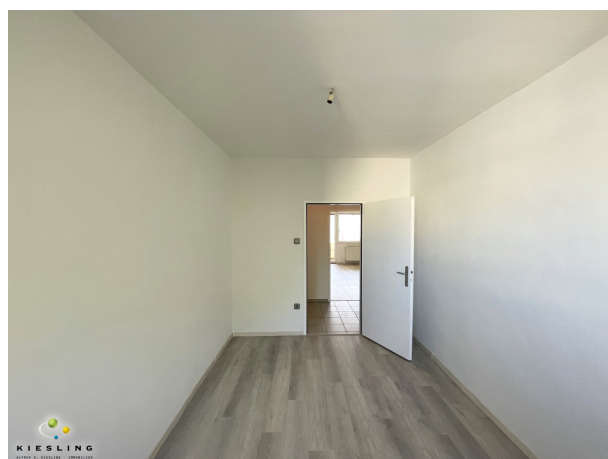
Alfred Xaver Kiesling

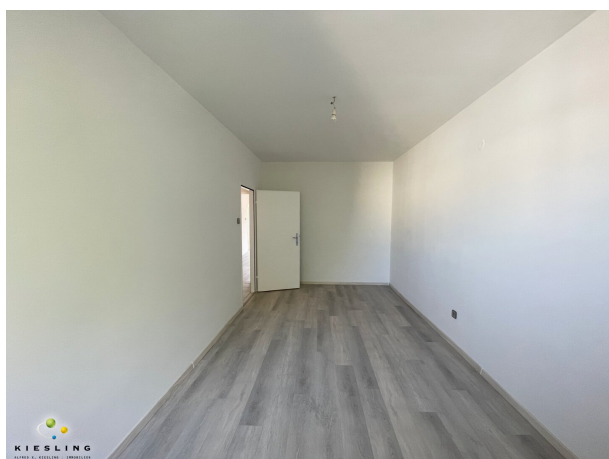
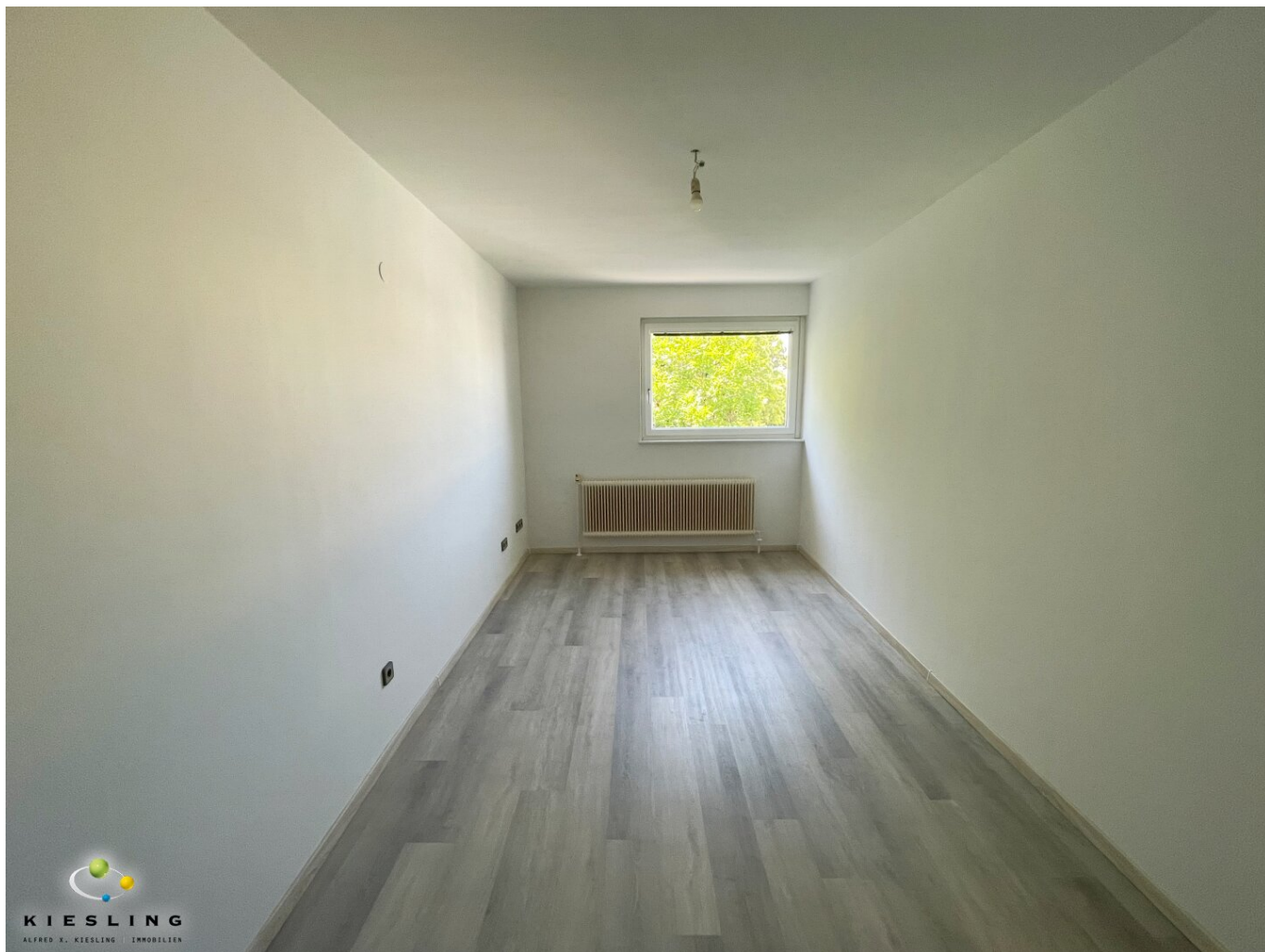
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

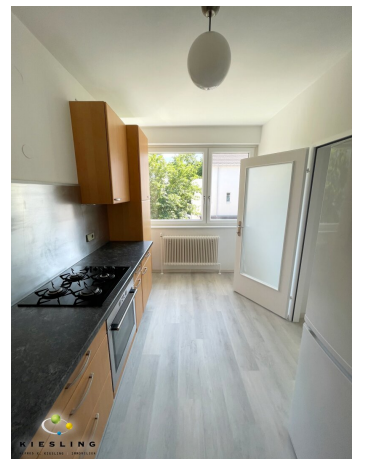














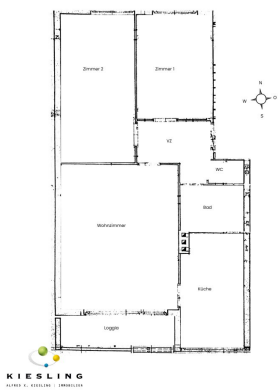




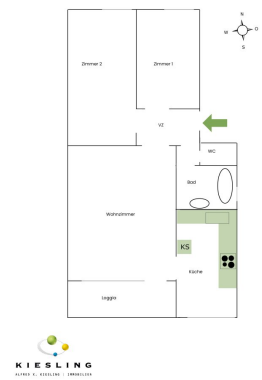




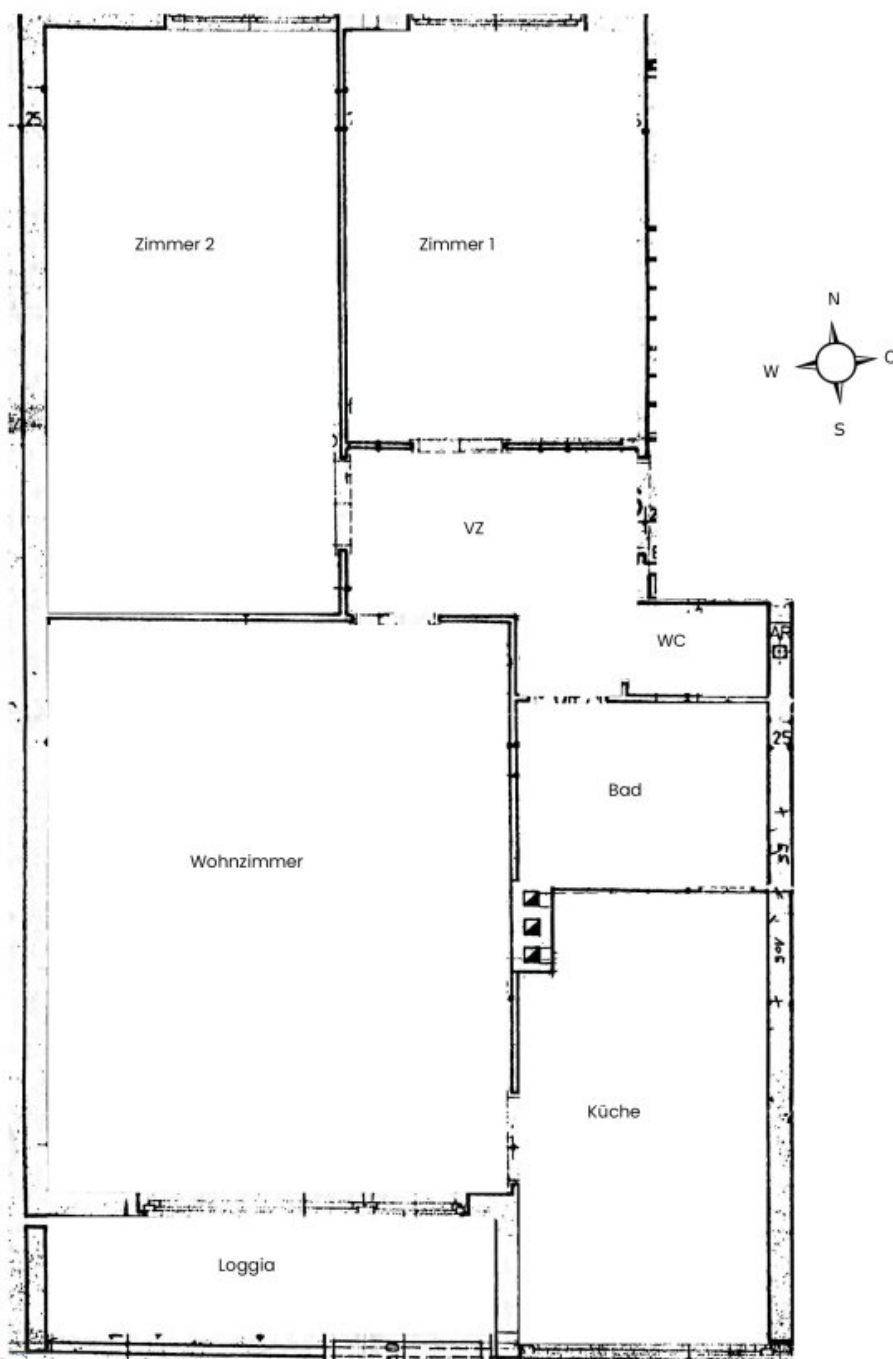
Grundriss



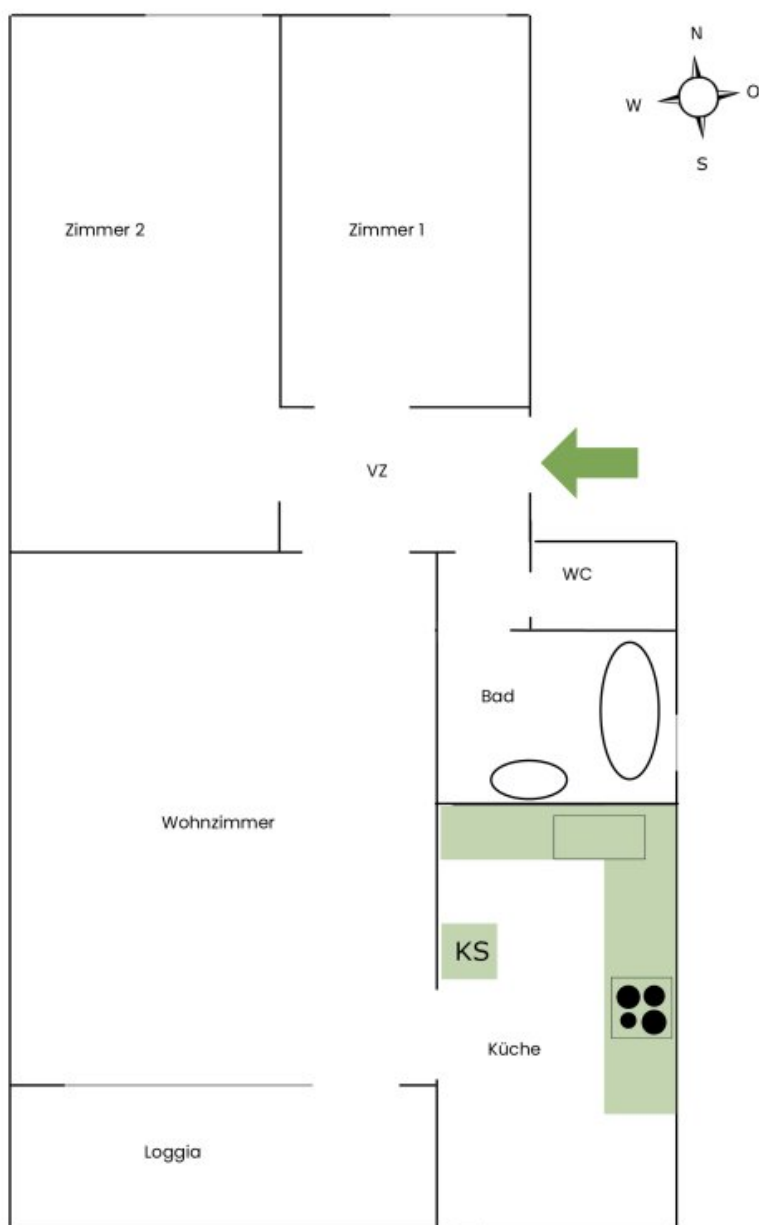
Parterre -



Grundriss



Planskizze -



Objektbeschreibung

Diese **helle Wohnung in Ruhelage** im Zentrum von Mödling steht ab sofort auf **5 Jahre befristet** zur Miete.

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis.

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(@)kiesling-immobilien.at.

Die **Wohnung mit Grünblick im 2. Stock** (ohne Lift) verfügt über:

- Vorraum
 - WC
 - Badezimmer
 - Zimmer 1
 - Zimmer 2
 - voll ausgestattete Küche von EWE
 - großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die
 - Süd-Loggia in den ruhigen Garten
- Kellerabteil

Vom **Vorraum** erreichen Sie die Schlafzimmer, das **große Wohnzimmer**, das **Badezimmer**, das **WC** und die beiden **Zimmer**.

Die **helle Küche von EWE** ist über das Wohnzimmer zu begehen. Sie verfügt über einen neuen Herd mit Backrohr von Siemens, Kühl-Gefrierkombination, Waschbecken, Geschirrspüler, Ober- und Unterkästen, Arbeitsplatte.

Zur **Süd-Loggia mit Blick ins Grüne** gelangen Sie über das Wohnzimmer.

Das **Bad** ist verflies und mit **Badewanne mit einer neuen Duschtrennwand**, Waschbecken, Handtuchtrockner und Spiegeln ausgestattet.

In die **beiden Zimmer**, welche sich ideal als **Schlafzimmer**, **Arbeitszimmer** oder **Kinderzimmer** anbieten, gelangen Sie ebenfalls direkt vom Vorraum.

Die Fenster in der Wohnung wurden 2022 neu gemacht.

Geheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme frisch gewartet.

Lage:

Die Wohnung befindet sich **im Zentrum von Mödling**, wodurch sind zahlreiche Einrichtungen schnell erreichbar sind.

Die historische Altstadt mit der **Mödlinger Fußgängerzone** erreichen Sie **fußläufig in ca. 10 Minuten**. Der Bahnhof Mödling ist rund 14 Minuten entfernt.

Die *Anbindung an den öffentlichen Verkehr* ist gut gegeben. Vom Lokalbahnhof haben Sie eine gute Anbindung nach Wien hinein sowie raus nach Baden, Wiener Neustadt usw.

Strassenbahn: Griesfeld rund 2,2km
S-Bahn: Lokalbahnhof Mödling rund 1,4km
Bus: Station Mödling Stadtbad rund 120m
U-Bahn: Siebenhirten rund 7km

Kinderbetreuung & Schulen:

Kindergarten, Kindergruppe, Volksschule, Gymnasium etc. sind in der Nähe vorhanden.

Nahversorgung: Bäckerei rund 740m, Spar rd. 740m, Billa rd. 750m, Drogerie Prokopp rd. 780m, DM rd. 870m, Bipa rd. 930m

Auch Banken, Trafiken und Poststellen befinden sich im Umkreis von 360m - 740m.

Gastronomische Einrichtungen wie Restaurants, Bars, Lokale befinden sich wenige Gehminuten entfernt (390m - 830m)

Ärztliche Versorgung:

Diverse Allgemeinmediziner 1m - 380m, Kinderarzt rd. 380m, Zahnärzte 600m - 840m, Apotheken 220m - 870m

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer überdurchschnittlich guten Lage und weist eine *überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf*.

Bei Vertragsabschluss (Schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten bar an:

1. Miete 949,00 €
Kaution 2.9000,00 €
Gesamt 3.849,00 €

Ein **Energieausweis** der Klasse B, mit einem Heizwärmebedarf von 49,00 kWh/m²a, fGEE 1,05 Klasse C, wurde übergeben.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird.

Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Im Herzen von Mödling

Im Herzen von Mödling, still und fein,
zieht Licht in die Räume, lädt Wärme Sie ein!
Die Altstadt mit Gassen, charmant und schön,
erreichen Sie zu Fuß - angenehm zu Geh'n.

Zwei Zimmer zum Träumen, das Wohnzimmer weit,
die Loggia mit Grünblick schenkt Ruhe und Freud'.
Die Küche von EWE, modern und klar,
mit Siemens Geräten – wunderbar!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap