

**Maisonette-Wohnung in Mödling - 3 Zimmer - totalsaniert -  
neue Küche - neues Bad - Nahe Zentrum Mödling**



**Objektnummer: 3748**

**Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 257,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien  
Migschitzgasse 9  
1230 Wien

T 0664 16 45 458  
H + 43 664 16 45 45 8

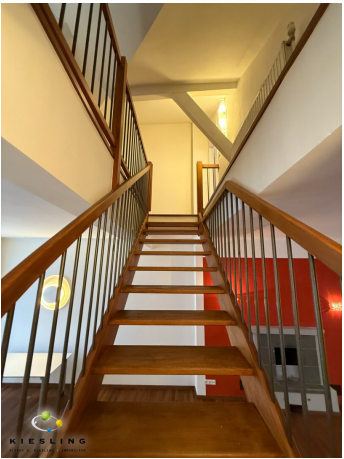






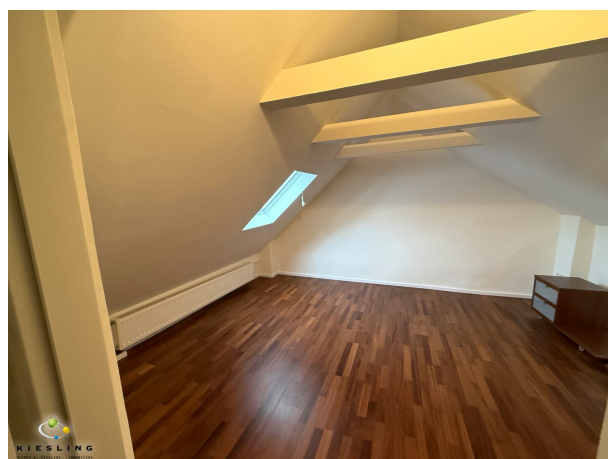






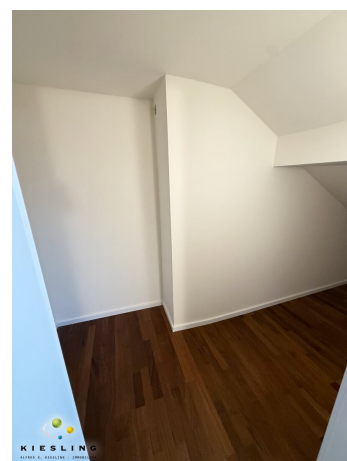










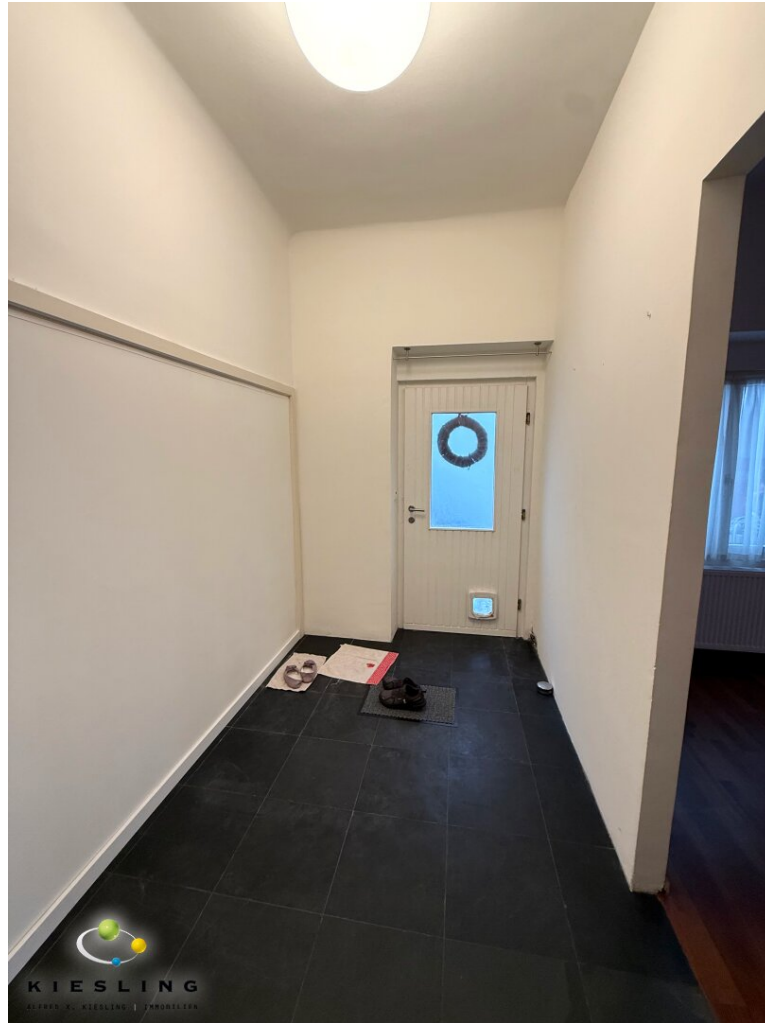




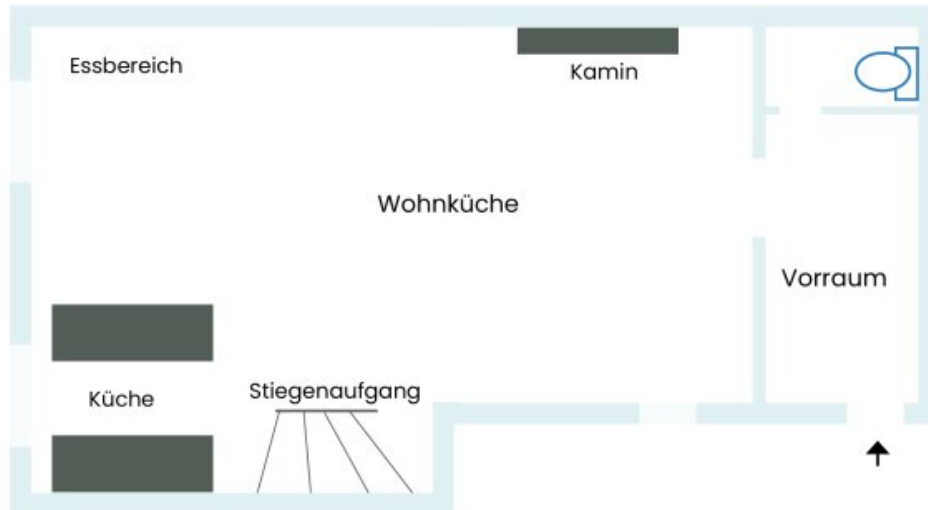




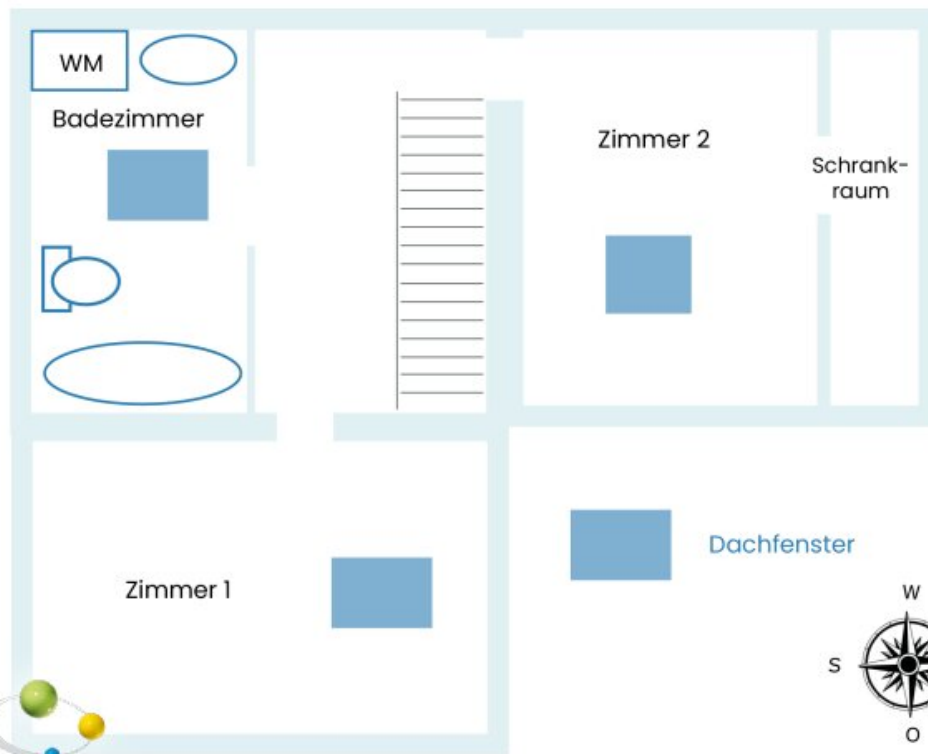




Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Diese **schöne, totalsanierte Maisonette-Wohnung Nahe Mödling Zentrum** steht - vorerst auf 5 Jahre befristet - zur Vermietung.

***Wir bitten um eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis.\****

Die Wohnung mit 3 Zimmern ist folgendermaßen aufgeteilt:

**Erdgeschoss:**

- Vorraum
- WC
- Wohnküche mit
- neuer voll ausgestatteter Küche
- Stiegenaufgang

**Dachgeschoss:**

- Gangbereich
- Zimmer 1 mit
- Schrankraum
- neues Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Zimmer 2

Die Wohnung ist eben **totalsaniert** worden und kommt somit einen Erstbezug gleich. Die Küche, das Bad, die Böden sind neu, die Räume wurden frisch **ausgemalt**.

Sie gelangen vom **Vorzimmer** zum **WC** sowie zur **geräumigen, freundlichen Wohnküche**. Hier befindet sich ein **offener Kamin** und genügend Platz für Sie um sich einen **gemütlichen Wohnbereich und Essbereich einzurichten**. Die neue **Küche** ist voll ausgestattet mit Herd, Backofen, Geschirrspüler, Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke, ein großer Eiskasten.

Der Stiegenaufgang direkt neben der Küche führt Sie ins **Obergeschoss/Dachgeschoss der Wohnung**. Hier befinden sich **zwei Zimmer**. Eines der Zimmer mit **Schrankraum** im Anschluss.

Das **Badezimmer ist - so wie die Küche - saniert worden und somit neu**. Es ist geräumig und verfügt über **Badewanne, WC, Waschmaschine** und ein Dachfenster für **Tageslichteinfall**.

Die Wohnung ist **neu ausgemalt** worden.

**Lagebeschreibung:**

Die Liegenschaft auf welcher sich das Haus befindet, ist in einer überdurchschnittlich guten

Lage und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Das **Zentrum von Mödling** mit seiner **charmanten Fußgängerzone** befindet sich rund 500m entfernt (ca. 7 Gehminuten).

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** ist gut gegeben. Den Bahnhof Mödling erreichen Sie in **nur rd. 15 Gehminuten**

Straßenbahn: Wr. Neudorf rd. 2,37km

S-Bahn: S1, S2, S3, S4 Mödling Bahnhof rd. 1km

Bus: Mödling Fürstenstraße rund 200 m,

U-Bahn: U6 Siebenhirten rd. 5,9km

Kinderbetreuung & Schulen:

Kinderbetreuungen und Volksschulen im Umkreis von ca. 600m, Mittelschule rd. 350m

Nahversorgung:

Bäckerei rund 480m, Supermarkt rd. 600m, Drogerie rd. 430m

Auch Banken, Trafiken und Poststellen befinden sich im Umkreis von 240m - 610m

Ärztliche Versorgung:

Diverse Allgemeinmediziner 400m, Kinderarzt rd. 840m, Zahnarzt 440m, Apotheken 410m

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

1. Miete 1.500,00 €

Kaution 6.000,00 €

Gesamt 7.500,00 €

Ein **Energieausweis** der Klasse G, mit einem Heizwärmebedarf von 256,4 kWh/m²a, fGEE 2,85 Klasse E 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.

*\*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\(at\)kiesling-immobilien.at](mailto:alfred(at)kiesling-immobilien.at).*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap