

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




KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

Objektnummer: 3748

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

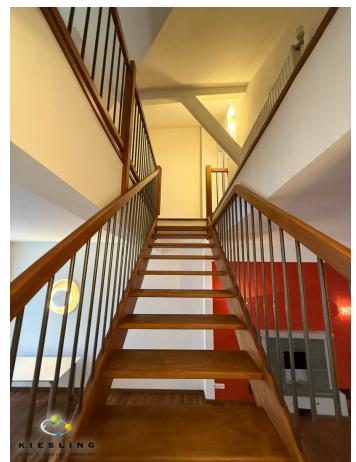
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

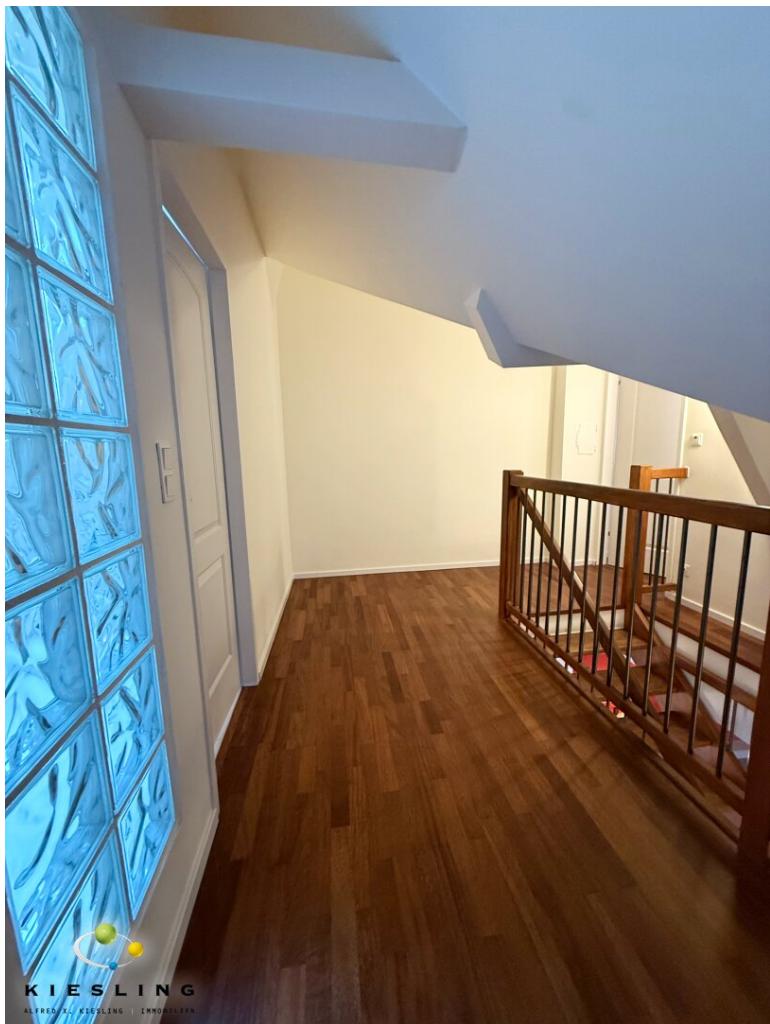
T 0664 16 45 458
H +43 664 16 45 45 8









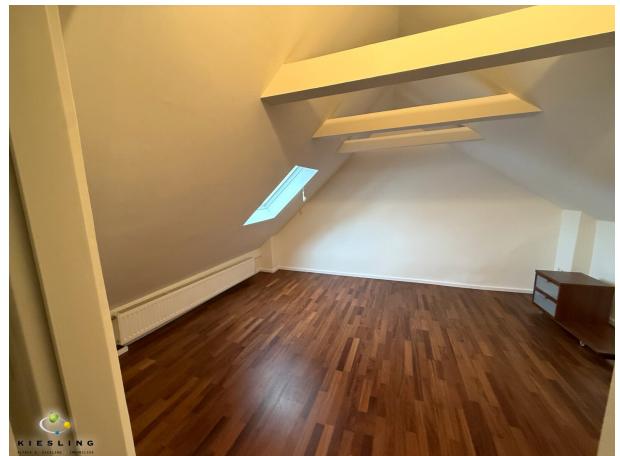




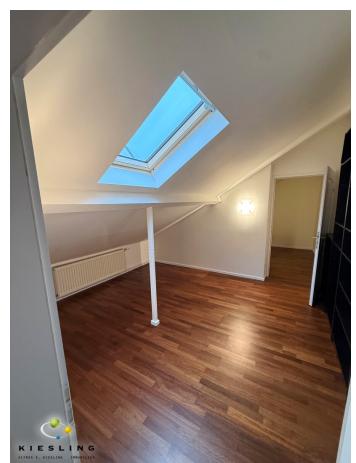

KIESLING
ALFRED. X. KIESLING | IMMOBILIEN




KIESLING
ALFRED. X. KIESLING | IMMOBILIEN

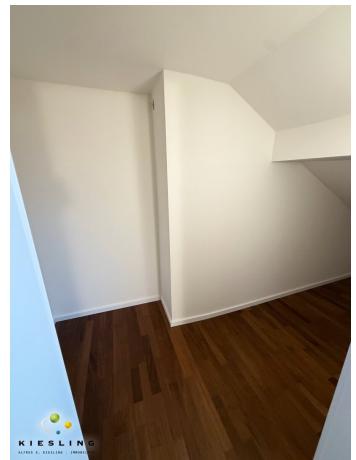



KIESLING
ALFRED. X. KIESLING | IMMOBILIEN



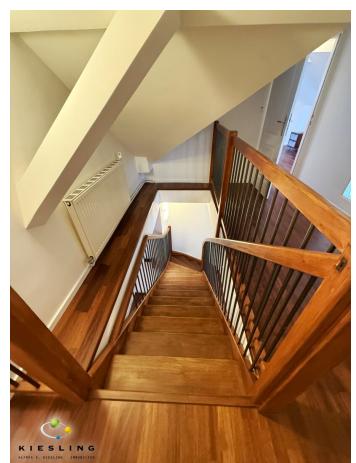


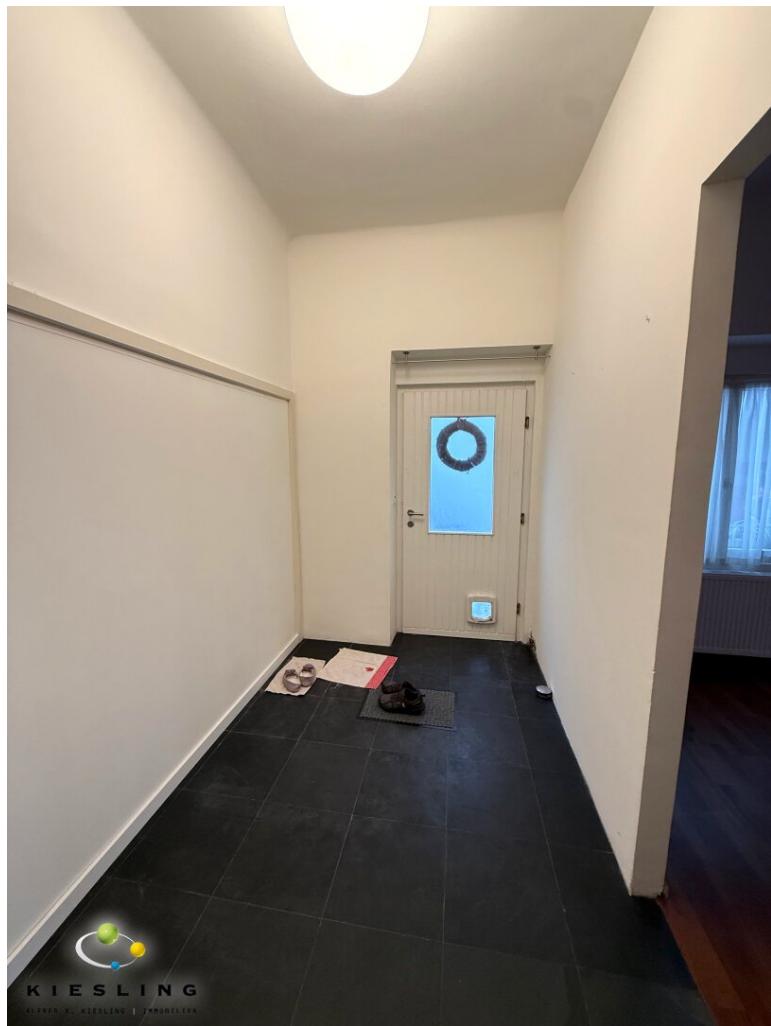

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN



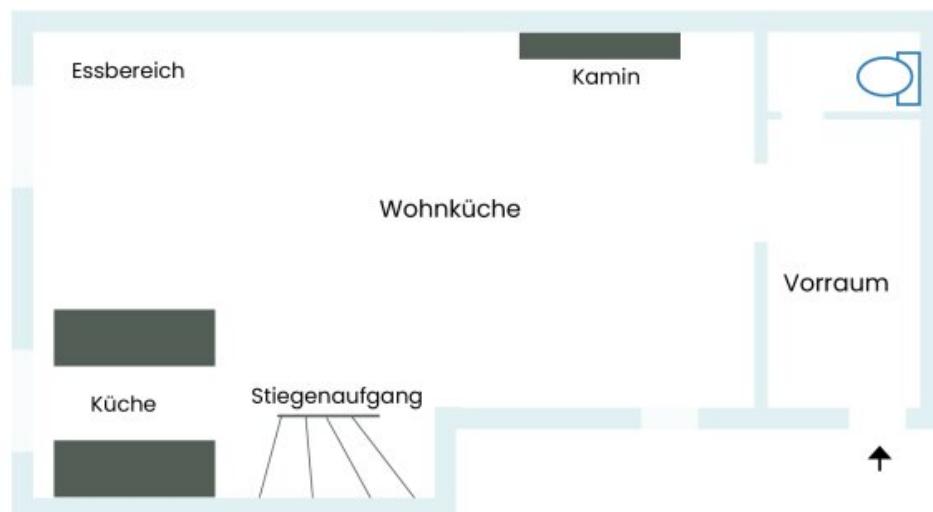

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN



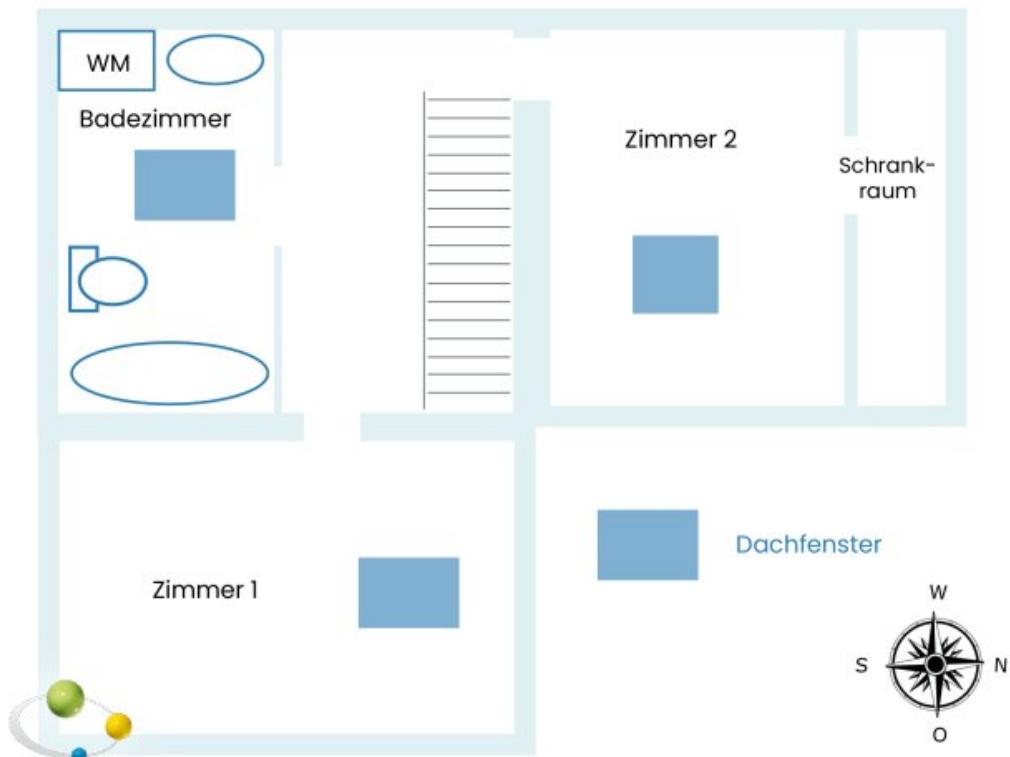




Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Obergeschoss



KIESLING

ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

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/Daschgeschoss 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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