

# **DG WOHNUNG IN ZENTRUMSNÄHE MIT TERRASSE, GARTEN UND WUNDERSCHÖNEM AUSBLICK**



**Objektnummer: 960/71030**

**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>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	103,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.794,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.311,72 €
<b>Kaltmiete</b>	1.630,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	318,49 €
<b>USt.:</b>	163,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

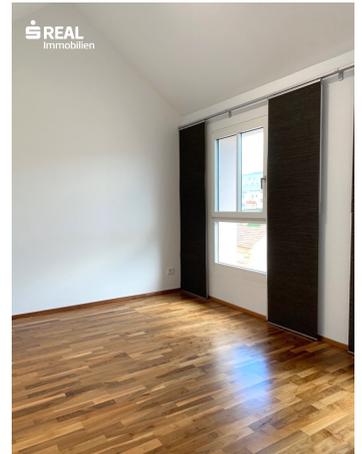
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

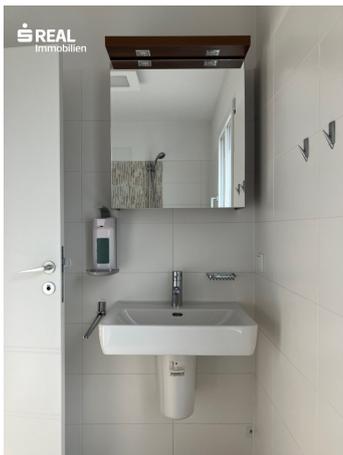
## Ihr Ansprechpartner



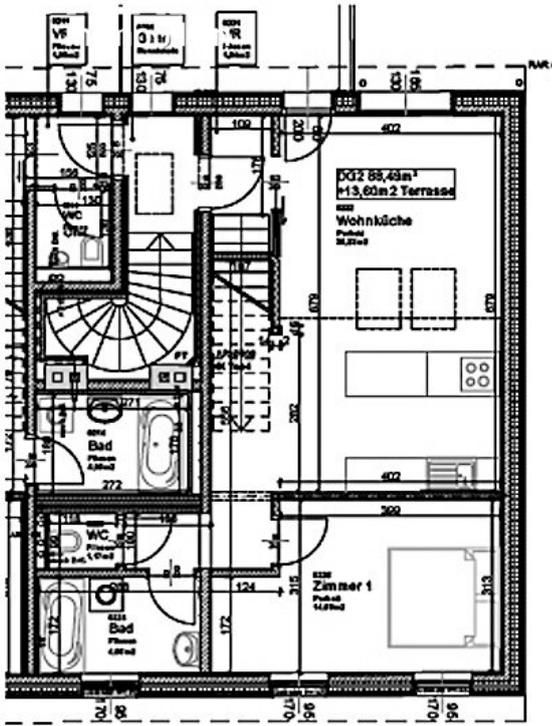
DI (FH) Andreas Kolar



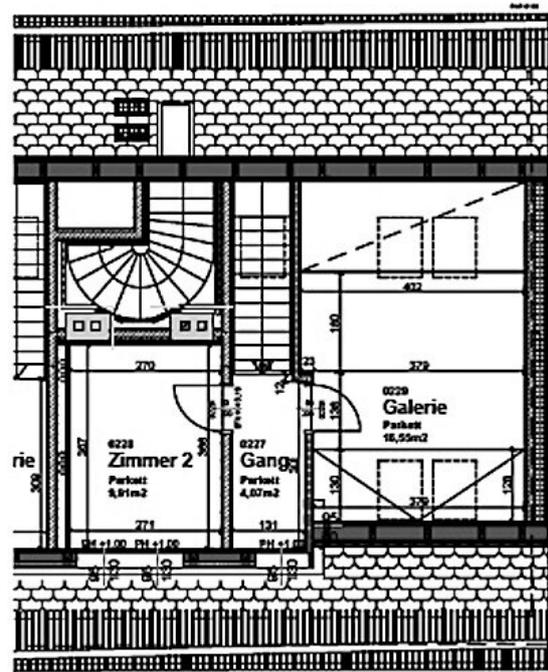




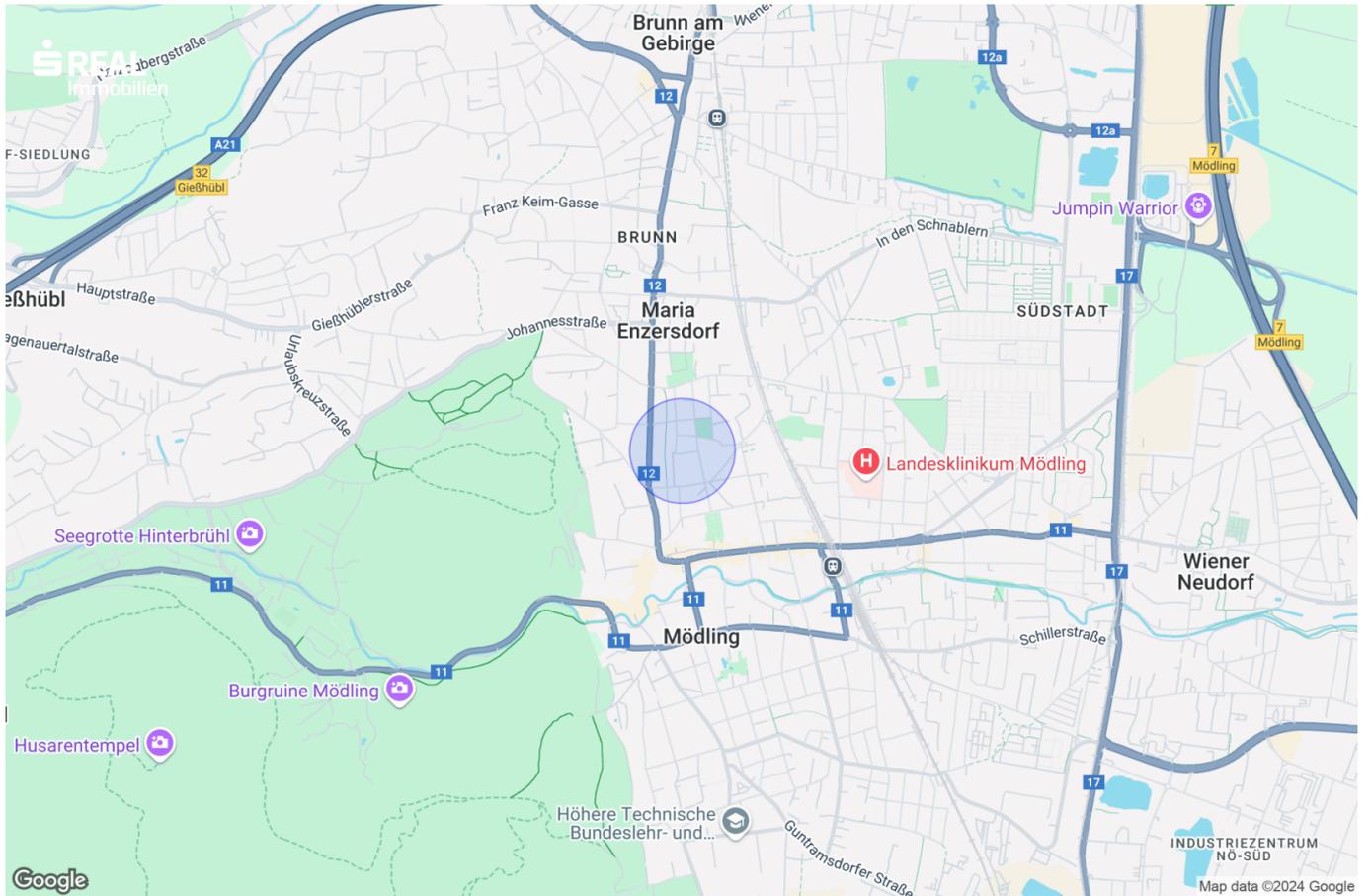




DACHGESCHOSS I



DACHGESCHOSS II



# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

In einer wenig frequentierten, baumgesäumten Strasse, wenige Schritte vom Mödlinger Stadtzentrum entfernt gelangt diese traumhafte Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen mit Terrasse und eigenem Gartenanteil zur Vermietung. Beim DG-Ausbau eines sehr schönen Altbaus entstanden 2 elegante Maisonetten bei denen mit hochwertigen Materialien gearbeitet wurde und bei dem besonderes Augenmerk auf die Kombination moderner Architektur mit klassischen Stilelementen gelegt wurde.

## Raumaufteilung

### 1. Ebene:

Vorraum, Großzügiger Wohnsalon mit Essbereich und integrierter offener Küche, von dem aus man eine schöne, etwa 15 m<sup>2</sup> große Terrasse betreten kann. 1 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Designerwaschtisch, extra Fliesentoilette.

### 2. Ebene:

großzügige Galerie mit Anningerblick, 1 Schlafzimmer

## Ausstattung

Die extrem helle und freundliche Wohnung ist mit einem edlen Parkettboden und modernen Türen ausgestattet, in den Bädern wurden hochwertige Fliesen verwendet. Glasdusche mit Regenbrause sowie ein moderner Waschtisch mit großflächigem Spiegel ist ebenso Standard wie eine geschmackvoll verflieste Toilette.

Die gefällige weiße Komplettküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Warmwasser und Heizung werden mittels Gasetagenheizung aufbereitet. Holz Aluminiumfenster mit einer energiesparenden 3 fach Isolierverglasung bieten einen traumhaften Ausblick und lassen sich mit fernbedienbaren Sonnenschutzrollos verdunkeln. In allen Räume finden Sie eine moderne CAT-Datenverkabelung und Netzwerkanschlüsse, koaxial Kabelfernsehen, Internet und Telefondosen.

Am Dach befinden sich Solarkollektoren, die eine kostengünstige Warmwasseraufbereitung ermöglichen.

## Freiflächen/ Garten

Die Außenanlagen sind mit hochwertigen Beleuchtungskörpern versehen, die Terrasse mit gerillten, Premium WPC-Dielen ausgelegt. Im stimmungsvollen, besonders ruhig gelegenen Garten mit Altbaumbestand lässt es sich hervorragend ausspannen und große Bäume spenden Schatten an heißen Tagen. 1/3 des rund 675 m<sup>2</sup> großen Gartens steht den Mietern dieser Wohnung exklusiv zur Verfügung.

## Keller/ Lager

Ein schönes trockenes Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum steht jedem Mieter dieses Hauses zur Verfügung. Weiters gibt es im Innenhof einen überdachten Abstellbereich für

Fahrräder.

### **Lage und Infrastruktur**

Ruhig und dennoch sehr zentral gelegen, bietet diese Wohnung sowohl Erholung suchenden, als auch sportbegeisterten Menschen eine Oase der Entfaltung. Direkt angrenzend beginnt die Gschmeidler Promenade, die sowohl für Spaziergänger, als auch Radfahrer eine interessante Verbindungsrouten zwischen Maria Enzersdorf und Mödling darstellt. In Gehdistanz finden Sie Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants finden Sie in der Mödliner Fußgängerzone. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Die Innenstadt sowie das Naherholungsgebiet Föhrenberge sind fußläufig erreichbar.

### **Konditionen**

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet, € 7.500,- Kautions. Der Vermieter beabsichtigt aber dauerhaft zu vermieten. Ein Heizkostenkonto wird eingehoben

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

### **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 <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap