

## **JAHRHUNDERTWENDE-VILLA IM COTTAGE: Großzügige Dachgeschoss-Etagenwohnung mit Terrasse & Fernblick**



**Objektnummer: 635**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	124,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 213,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,42
<b>Gesamtmiete</b>	1.568,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.280,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.425,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,45 €
<b>USt.:</b>	142,55 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zuzügl. Heizung (Aconto €158.-/Monat) und Strom

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





 MAITZ  
IMMOBILIEN



 MAITZ  
IMMOBILIEN



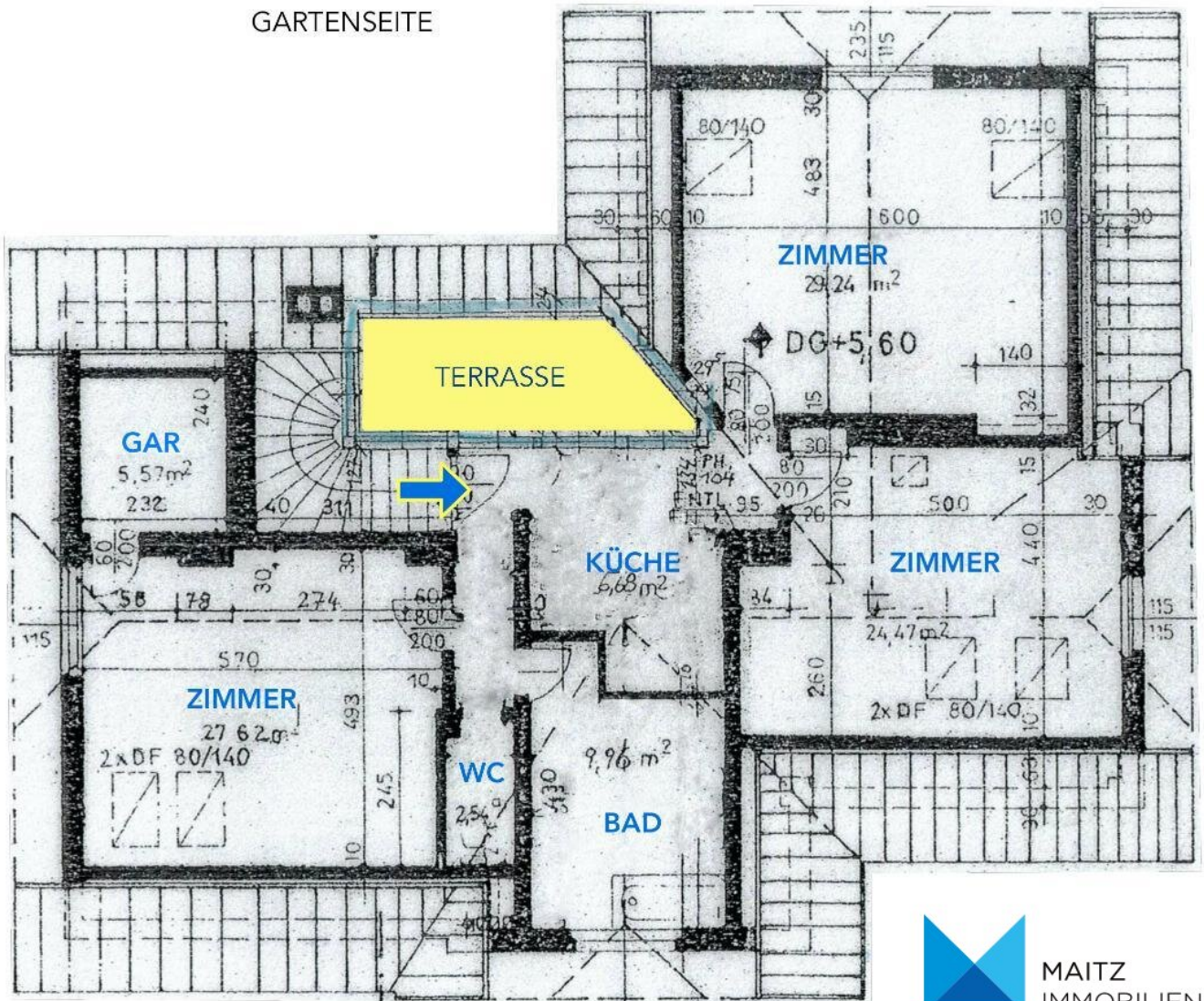
 MAITZ  
IMMOBILIEN







GARTENSEITE



# Objektbeschreibung

English Description Below

**Im noblen Mödlinger Cottage befindet sich diese zentral begehbare, sehr großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung mit gartenseitiger Terrasse.**

Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und eröffnet Fernblicke in alle vier Himmelsrichtungen, über den angrenzenden Altbaumbestand und den Wienerwald hinweg bis hin zu Eichkogel und Anninger.

Die Lage des Hauses mit nur 3 Wohneinheiten überzeugt mit sehr guter Verkehrsanbindung und besten Einkaufsmöglichkeiten.

**Auf einer Wohnfläche von 116m<sup>2</sup> zuzüglich 9m<sup>2</sup> Terrasse stehen folgende Räume zur Verfügung:**

- + 3 große Zimmer (29m<sup>2</sup> mit Anningerblick, 27m<sup>2</sup> mit begehbare Garderobe, 24m<sup>2</sup> mit Einbaukästen)
- + uneinsehbare Terrasse (pflegeleichter WPC-Holzbelag, Sonnenmarkise inkl. Windwächter, Außenbeleuchtung, Außensteckdose)
- + vollausgestattete Küche
- + Bad mit Fenster, Wanne, neuer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette

In sämtlichen Wohnräumen sind frisch geschliffene Eichen-Parketten verlegt. Die Fenster sind 2-fach verglast.

Telefon-/Internetanschluss sowie SAT-Anschluss sind vorhanden.

**Fernwärme**

**Kellerabteil:** ca. 6m<sup>2</sup> (auf Wunsch zusätzliche Flächen verfügbar)

**Infrastruktur:**

**In naher Umgebung befinden sich:**

- + Supermärkte (Spar, HOFER), DM-Drogeriemarkt, Post, Fitness-Center, Bezirksamt, Banken, Floristen, Friseure, Schuhgeschäfte, Juweliere, Bäckereien, Cafés und Imbißstuben
- + Hauptbahnhof nur 7 Min fußläufig ; Schnellbahnanbindung im 10 Minuten Takt Richtung Stadt Wien
- Binnen 32 Minuten sind Sie am Stephansplatz (Eilzug "Wiesel" oder S-Bahn und U-Bahn).
- + Kindergärten, Karl Stingl Volksschule, Bundesrealgymnasium Keimgasse



**Weiters in der Nähe:**

- + Mödlinger Innenstadt mit Gastronomie- und Kulturstätten
- + Landesklinikum Mödling
- + hervorragende Ausbildung für technikaffine Schüler in der HTL Mödling

**Wenige Fahrminuten mit dem KFZ entfernt:**

- + Shopping City Süd mit reichhaltigen Einkaufs-, Gastronomie- und Entertainmentmöglichkeiten
- + Pyramide Eventhotel
- + 5 Min zur Süd- und Westautobahn
- + 25 Min zum Flughafen Schwechat via S1 mit Auto oder via Bus vom Bahnhof

**Hervorragende Naherholungsmöglichkeiten:**

- + Wiener Wald (Wandern, Laufen, Mountainbiken)
- + Öffentliches Freibad
- + Laxenburger Park
- + Weinberge
- + Heurige

Größere Gebirge wie Semmering und Wechselgebiet sind nur einen Katzensprung entfernt!

**Mietvertrag & Kosten:**

Miete inkl. BK & USt.  
zuzügl. Aconto WW/Heizung (€ 257.- brutto)  
Befristung 3-5 Jahre  
Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Sie bereit!**

-----

**ENGLISH**

**In the noble cottage of Mödling is located this centrally accessible, very spacious attic apartment with garden-side terrace.**

The apartment extends over the entire attic floor and opens up distant views in all four directions, over the adjoining old trees and the Vienna Woods to Eichkogel and Anninger. The location of the house with only 3 residential units convinces with very good transport connections and best shopping facilities.

**On a living space of 116m<sup>2</sup> plus 9m<sup>2</sup> terrace the following rooms are available:**

- + 3 large rooms (29m<sup>2</sup> with Anninger view, 27m<sup>2</sup> with walk-in wardrobe, 24m<sup>2</sup> with built-in wardrobes)
- + secluded terrace (easy-care WPC wood covering, sun awning incl. wind monitor, outdoor lighting, outdoor socket)
- + fully equipped kitchen
- + bathroom with window, tub, new shower and washing machine connection
- + separate toilet

Freshly sanded oak parquet flooring has been laid in all living rooms. The windows are double glazed.

Telephone/Internet connection and SAT connection are available.

**District heating**

**Cellar compartment:** approx. 6m<sup>2</sup> (additional space available on request)

**Infrastructure:**

**In the immediate vicinity are:**

- + supermarkets (Spar, HOFER), DM drugstore, post office, fitness center, district office, banks, florists, hairdressers, shoe shops, jewelers, bakeries, cafés and snack bars
- + main station only 7 minutes walking distance ; rapid transit connection every 10 minutes in the direction of Vienna
- Within 32 minutes you are at Stephansplatz (express train "Wiesel" or S-Bahn and U-Bahn).
- + kindergartens, Karl Stingl Elementary School, Bundesrealgymnasium Keimgasse

**Further in the vicinity:**

- + Mödling city centre with gastronomy and cultural sites
- + State Hospital Mödling
- + Excellent training for students with an affinity for technology at the HTL Mödling

**Only a few minutes by car away:**

- + Shopping City Süd with extensive shopping, gastronomy and entertainment possibilities
- + Pyramid Event Hotel
- + 5 min to the south and west motorway
- + 25 min to Schwechat airport via S1 by car or by bus from the railway station

**Excellent local recreation possibilities:**

- + Vienna Woods (hiking, running, mountain biking)
- + Public open-air swimming pool
- + Laxenburg Park
- + Vineyards
- + Heurige

Larger mountains like Semmering and Wechselgebiet are only a stone's throw away!

**Rental contract & costs:**

Rent incl. BK & USt.

in addition to downpayment for heating/warmwater: € 257.-

lease time: 3-5 years

Deposit: 3 gross monthly rents

**We are looking forward to your inquiry and will be happy to be at your disposal on weekends and holidays!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap