

**Bestlage-Top 2-Zimmerwohnung inkl. Terrasse,  
Klimaanlage und Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 310533**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	982,54 €
Kaltmiete (netto)	670,00 €
Kaltmiete	871,02 €
Betriebskosten:	164,89 €
Heizkosten:	77,54 €
USt.:	33,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Galler**













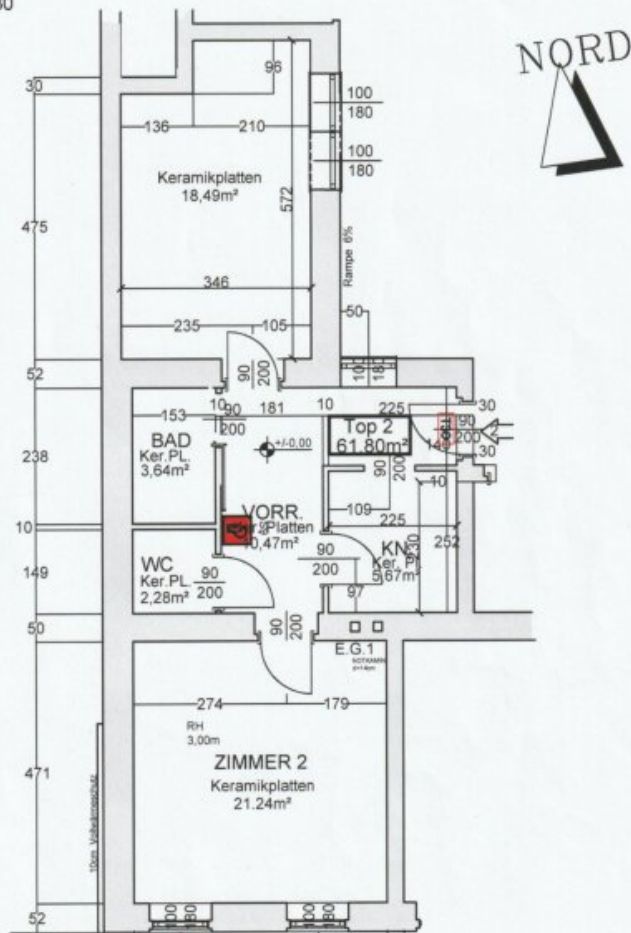


# Top 2

im Hause 2340 Mödling, Wienerstraße 7

Ansicht: **Bemaßung**

M 1:80



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, einer charmanten Stadt in der beliebten Region Niederösterreich. Diese wunderschöne Etagenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und angenehmes Wohnen brauchen.

**Gesamtmiete: € 982,54 (Nettomiete + WW + Heizung + BK)**

**Optional kann ein PKW Abstellplatz um € 90,8 (Nettomiete + BK) angemietet werden.**

Mit einer Wohnfläche von 61,79m<sup>2</sup> und 2 Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie betreten die Wohnung durch einen geräumigen Flur, der Sie direkt in den gemütlichen Wohnbereich führt. Hier erwartet Sie ein stilvolles Design mit hochwertigem Steinboden und einer Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt. Die großen, offenbaren Fenster lassen viel natürliches Licht herein und bieten einen schönen Blick auf die grüne Umgebung.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine moderne Einbauküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit leckeren Mahlzeiten verwöhnen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung nach einem langen Tag.

Als Highlight der Wohnung können Sie die **sonnige Terrasse** genießen, die sich perfekt für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien eignet. Ein Stellplatz für Ihr Auto ist ebenfalls vorhanden, so dass Sie sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen müssen.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach perfekt. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Einkaufszentren sind in wenigen Minuten erreichbar.

Sie lieben die Natur? Dann werden Sie sich hier besonders wohlfühlen. Die Gegend bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder andere Outdoor-Aktivitäten. Auch der nahe gelegene Wienerwald lädt zu ausgiebigen Wanderungen ein.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Wohlfühlen. Die moderne Ausstattung, die ruhige Umgebung und die perfekte Lage machen sie zu einem wahren Juwel in Mödling. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <250m

Post <1.000m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap