

## **Exklusive 4-Zimmer DG-Maisonette mit Balkon, Terrasse, Gemeinschaftsgarten und Pool - Top 11 Haus 4**



Outdoor Pool

**Objektnummer: 1609\_42365**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.596,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.360,43 €
<b>Kaltmiete</b>	2.596,47 €

## Ihr Ansprechpartner



### Irene Mattes-Grinaphidis

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

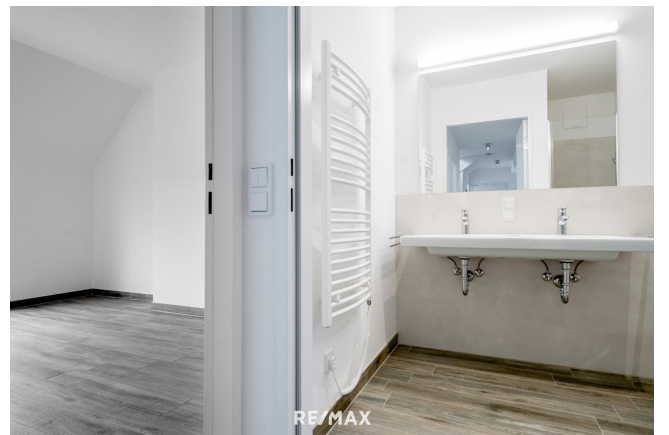
T +43/1/9971000 278  
H +43 676 52 13 278

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und gartenseitiger Terrasse in einer exklusiven Wohnhausanlage mit Fitnesscenter, Sauna, Gemeinschaftsgarten und Pool. Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung bietet eine Nutzfläche von 131,65 m<sup>2</sup> sowie eine Terrasse mit 6,98 m<sup>2</sup> und einen Balkon mit 8,56 m<sup>2</sup>. Die moderne Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Bewohner, die hohen Wohnkomfort und ein exklusives Ambiente schätzen. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines 2015 erbauten Neubaus und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Raumaufteilung: Vorzimmer Abstellraum Wohnküche Drei Zimmer Zwei Badezimmer Terrasse (6,98 m<sup>2</sup>) Balkon (8,56 m<sup>2</sup>) Ausstattung: Moderne Einbauküche Fußbodenheizung Außenjalousien Keramische Bodenbeläge Alarmanlage Telekabel- und Telefonanschluss Lift und eigenes Kellerabteil Die Wohnanlage bietet erstklassige Gemeinschaftseinrichtungen, die keine Wünsche offenlassen: Outdoor-Pool Fitnesscenter Sauna Generationenpark Fahrradraum Waschküche Mietvertrag: Kündigungsverzicht: 1 Jahr Kündigungsfrist: 3 Monate nach Ablauf des Kündigungsverzichts Lage: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Grünlage in Mödling/vorderbrühl und bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich: Buslinien 364 und 365 Ärzte und Apotheken Geschäfte des täglichen Bedarfs (ein großer SPAR in 5 Gehminuten erreichbar wird gerade errichtet) Schulen und Kindergärten Naherholungsgebiete Kosten: Gesamtmiete: 2.596,47 € (inklusive Betriebskosten, Wasserkosten und MwSt.) Die Warmwasser- und Heizkosten sind vom Mieter mittels eines separaten Vertrages mit einem Wärmelieferanten abzurechnen. Garage optional: 99,00 €/Monat (inklusive BK und MwSt.) Kautions: 11.600,00 € Erleben Sie modernes Wohnen in einer exklusiven und naturnahen Umgebung. Diese Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung vereint Stil, Komfort und eine ideale Lage für ein harmonisches Wohngefühl! Rechtliche Hinweise: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin einseitig nur für den Vermieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.



---

---