

2340 Mödling | Wohnung | Objektnummer: 1508/375

4-Zimmer-Erstbezug mit Garten & Grünblick – modernes Zuhause in Ruhelage von Mödling



Ihr Ansprechpartner

MA Patrick Wukicsevits

+43 699 18138404 | patrick.wukicsevits@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 99,29 m²
Gartenfläche: ca. 101,55 m²
Kellerfläche: ca. 5,88 m²
Balkonfläche: ca. 17,05 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
Gärten: 1
Keller: 1
Balkone: 1
Stellplätze: 1

Nutzungsart: Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig: Ja

Bauart: Neubau
Zustand: Erstbezug

Energieausweis
Gültig bis: 01.06.2033
HWB: **B** 33,5 kWh/m²a
fGEE: **A+** 0,67



Preisinformationen

Gesamtmiete: 2.167,00 €

Miete: 1.732,00 €

Betriebskosten: 238,00 €

Umsatzsteuer: 197,00 €

Monatliche Gesamtbelastung: 2.167,00 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ausstattung

Bauweise: Stahlbeton

Lage

Top-Lage in Mödling – perfekt angebunden & mitten im Grünen
Unverbaubarer Grünblick & absolute Ruhelage – Wohnen in Ruhe, mit Natur vor der Haustür
Alles für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar: SPAR, Apotheke, Bank & Wochenmarkt
Kindergarten & Volksschule nur 5 Minuten zu Fuß – ideal für Familien
Citybus direkt vor der Tür | Bahnhof Mödling mit Schnellverbindung nach Wien (ca. 15 Min.) – perfekt für Pendler
Freizeit & Erholung in unmittelbarer Nähe: Naturpark Föhrenberge, historische Altstadt, Freibad & Golfclub

Beschreibung

4-Zimmer-Erstbezug mit Garten & Grünblick – modernes Zuhause in Ruhelage von Mödling

Diese hochwertige Erstbezugswohnung vereint **moderne Ausstattung**, **nachhaltigen Wohnkomfort** und **absolute Ruhelage** – ideal für Familien wie auch für Paare.

Hier genießen Sie die Vorzüge eines Eigenheims mit der Leichtigkeit einer Wohnung: **unverbaubarer Grünblick**, **eigener Garten** und **zentrale Lage** – nur wenige Minuten vom Mödlinger Stadtzentrum, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen entfernt.

Einziehen & Wohlfühlen – ab sofort möglich!

Highlights im Überblick

- 4 Zimmer auf ca. **100 m² Wohnfläche**
 - **17 m² Balkon + 101 m² Eigengarten** – Sonne & Natur genießen
 - 3 Schlafzimmer + großzügiger Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht
 - 2 stilvolle Bäder + separates WC
 - Barrierefreier Neubau – **schlüsselfertig und sofort beziehbar**
-

Nachhaltigkeit & Komfort

- Fußbodenheizung und Deckenkühlung sorgen das ganze Jahr über für angenehmes Raumklima
- Luft- & Wasser-Wärmepumpe, PV-Anlage am Dach – **energieeffizient & zukunftssicher**
- Eigener Hausbrunnen für die Gartenbewässerung
- Hochwertige Ausstattung: **Eichenparkett und Feinsteinzeug**
- Zusätzlicher Stauraum im Keller und Fahrradraum mit E-Ladeanschluss
- **2 Tiefgaragenplätze optional** (je € 110 pro Monat brutto)

Mietkonditionen

Gesamtmiete: € 2.190 / Monat (inkl. BK & USt, zzgl. Heizung & Strom)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten | **Verfügbarkeit:** ab sofort | **Befristung:** 5 Jahre

**Ob als großzügiges Zuhause für die Familie oder als komfortabler
Neubau für den nächsten Lebensabschnitt – diese Wohnung bietet
Ruhe,**

**Qualität und langfristigen Wohnwert.
Alternativ ist die Wohnung auch zum Kauf erwerbbar.**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen
Besichtigungstermin**

mit Herrn Patrick Wukicsevits unter 0699/18138404 – es lohnt sich!

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen.

Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Raumaufteilung

