



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158183

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1470€

Straße:

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

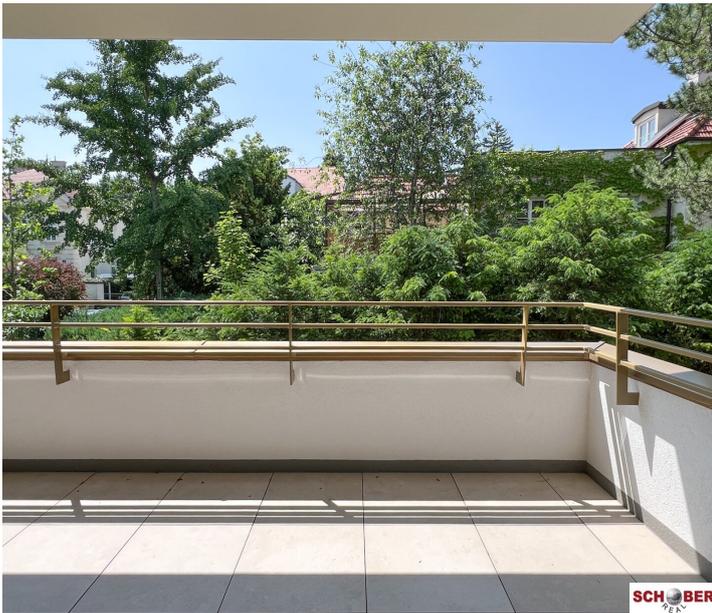
Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 62.44m<sup>2</sup>

### **\*Erstbezug mit Grünblick\* Ein Wohntraum im Zentrum von Mödling**



Exklusive Erstbezugswohnung in hochwertigem Neubau ? stilvoller Wohnkomfort mit Blick ins Grüne

Inmitten einer der begehrtesten Wohnlagen von Mödling präsentiert sich diese exquisite Erstbezugswohnung in einem soeben fertiggestellten Neubau. Gelegen im 2. Liftstock, vereint sie modernes Design mit durchdachter Funktionalität ? ein Zuhause für Anspruchsvolle, die Wert auf Qualität, Ruhe und Stil legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird klar: Hier wurde auf jedes Detail geachtet. Ein einladender Vorraum führt in ein separates WC mit Handwaschbecken sowie in einen praktischen Abstellraum.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit offener, integrierter Küche ? die hochwertige DAN-Einbauküche mit sämtlichen Geräten wird in Kürze fertiggestellt und fügt sich harmonisch in das atmosphärische Gesamtbild ein.

Großflächige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen den direkten Zugang zum 11 m<sup>2</sup> großen Balkon, der mit seinem Blick ins Grüne zum Verweilen einlädt. Die Verbindung von urbanem Wohngefühl mit naturnaher Ruhe ist hier besonders gelungen.

Vom Wohnraum aus gelangt man in das ruhig gelegene Schlafzimmer, welches durch eine architektonisch ansprechende Mauer subtil von einer Garderobennische getrennt ist. Direkt anschließend befindet sich das geräumige Badezimmer, ausgestattet mit moderner Glaswand-Dusche, Doppel-Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchrockner. Besondere Ausstattungsmerkmale:

Hochwertiger Erstbezug

Absolute Grünruhelage

Große Fensterflächen & Raffstore-Sonnenschutz

Zentralheizung über eine energieeffiziente Wärmepumpe mit Stützkühlung ? sowohl für Heizung als auch Warmwasser

Gartenmitbenützung in einer gepflegten Anlage

optional 2 Tiefgaragenstellplätze zur Anmietung (je ? 140,?)

Kellerabteil und großzügiger Fahrradraum vorhanden

Lage:Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Zentrums Lage ? ruhig gelegen und dennoch zentral. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Supermärkte (Spar, Billa), Apotheken, Cafés, Banken und zahlreiche weitere Nahversorger. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Über nahegelegene Buslinien gelangen Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof Mödling, von wo aus die Südbahn eine rasche Verbindung nach Wien bietet ? ideal für Pendler. Zu Fuß ist der Bahnhof Mödling in 10 bis 15 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Südautobahn A2 sowie die A21 und S1 sind rasch erreichbar. Für Freizeit und Erholung laden der nahe Wienerwald, der Anninger und zahlreiche Spazier- und Radwege ein. Die historische Mödlinger Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Heurigen und dem vielfältigen Kulturangebot sorgt für höchste Lebensqualität ? urban, grün und lebenswert zugleich.

Mietaufstellung: Nettomiete ? 1.311,64 + Betriebskosten brutto ? 158,36 = Gesamtmiete ? 1.470,-- (aufgrund Kleinunternehmerregelung wird keine MWST vorgeschrieben). Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom werden individuell verrechnet und kommen zur monatlichen Miete noch hinzu. Auf Wunsch können 1 bis 2 Tiefgaragenstellplätze angemietet werden, zu einer monatlichen Gesamtmiete von ? 140,-- inkl. Betriebskosten je Stellplatz. Bei Anmietung fallen pro Stellplatz folgende Einmalkosten an: Kautions ? 420,--, Vergebührung ? 50,40.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 62.44m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.7m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.62m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1470€

Kaution: 5900€

Nebenkosten: 158.36€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: [wien@schober-real.at](mailto:wien@schober-real.at)