

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

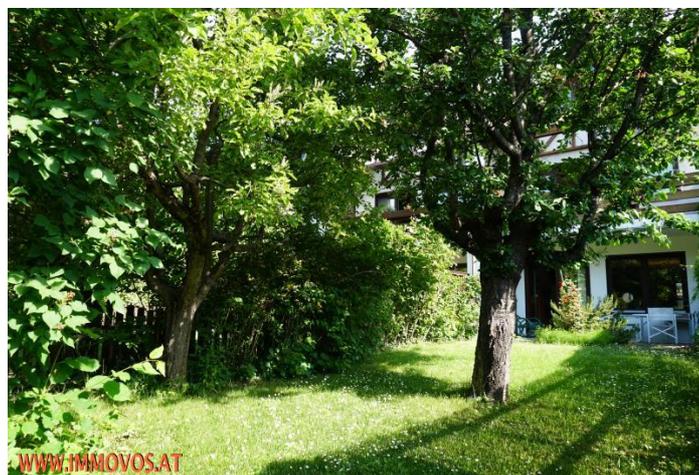
☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 27. 04. 2024

WOHLFÜHLOASE - REIHENHAUS MIT GARTEN IN MÖDLINGER BESTLAGE!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	42720
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Mödling
Ort:	Mödling

KOSTEN

Preis:	€ 795.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 161,67
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 51,68
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 229,52
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	154,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	11,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	15,37 m ²
Gartenfläche ca.:	100,00 m ²

WOHLFÜHLOASE - REIHENHAUS MIT GARTEN IN MÖDLINGER BESTLAGE!

Wenn Sie auf der Suche nach einem großzügigen Reihenhaus mit Garten in der Nähe des Naherholungsgebiet Föhrenberge sind und auf eine perfekte Autobahnanbindung sowie auf die hervorragende Mödlinger Infrastruktur nicht verzichten wollen, dann haben wir Dr. Vospernik Immobilien wieder einmal GENAU das RICHTIGE für SIE!

Eckdaten des Reihenhauses in Ruhelage: Wohnfläche 154,33 m² + Balkon 10,57m² + Keller 56,80m² + Garten ca. 100m² inkl. Terrasse (OST/Süd Ausrichtung)+ 1 Autostellplatz , Baujahr 1987

Aufteilung des Reihenhauses:

EG 53,13m²: Eingangsbereich /Windfang/ WC Tischlerküche mit Fenster und Durchreiche zum Wohn/-Essbereich .

Vom Wohn/-Essbereich gelangt man direkt in den Süd/Ostseitig ausgerichteten Garten mit altem Baumbestand und über eine Vollholztreppe in das erste

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1987
Zimmer:	6
Geschosse:	2
Stellplätze	1
Freiplatz:	
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	3
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	81 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,29
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Teilmöbliert	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓
Gartennutzung	✓

OG und in das DG.

OG 51,47m² : Schlafzimmer I ,Schlafzimmer II sind Süd/Ostseitig in den Garten ausgerichtet und mit einem großen Balkon verbunden (Anningerblick). Schlafzimmer III ist Nordseitig ausgerichtet.. Flur/ Abstellraum. Badezimmer mit Badewanne und barrierefreier Regendusche sowie WC

DG 49,73m² : ca. 20m² großes Mansardenzimmer Süd/Ostseitig in den Garten ausgerichtet. (Anningerblick). Ebenso befindet sich ein weiteres Zimmer /Ausrichtung Nord sowie ein zusätzliches Bad mit Dusche und WC im DG

KG 56,80m²: Vorraum, Kellerraum I 24,25m² (Gussasphalt) Kellerraum II 12,60m², Heizraum (Gashauszentralheizung) 14,28m²

Betriebskosten: €136,60 +Verwaltung € 25,07+ Rücklage €51,68 + UST € 16,17 = € 229,52

Hauszentralheizung Gas ,HWB: 98kWh/(m²)

Kaufpreis dieser einzigartigen Wohlfühloase € 795.000,--

Vermittlungsprovision 3% zzgl 20% UST vom Kaufpreis

Es würde mich freuen Ihnen diese Ruhe Oase mit Vollholzböden in Mödling vor Ort zeigen zu dürfen.

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr.

06642254985 oder unter Traudtner@immovos.at sehr

gerne zur Verfügung.

