

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: 03. 05. 2024

6-ZIMMERWOHNUNG AUF ZWEI EBENEN IN DER EHEMALIGEN TENNENBAUMVILLA IN KALTENLEUTGEBEN!



ÜBERBLICK

Objekt ID: 44157
Bundesland: Niederoesterreich
Bezirk: Mödling
Ort: Kaltenleutgeben

KOSTEN

Preis: € 495.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 525,40
sonst. Kosten (ex. USt): € 111,87
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 689,81
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 127,13 m²
Gartenfläche ca.: 144,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: Nach Vereinbarung

ZUM VERKAUF GELANGT EINE EINZIGARTIGE WOHNUNG AUF ZWEI EBENEN MIT EIGENGARTEN +DACHBODEN +AUSBAUFÄHIGEN WINTERGARTEN IN WALDRANDLAGE!

Sommerfrische in einer Villa in Kaltenleutgeben mit großer Vergangenheit?

Wenn Sie auf der Suche nach einer besonderen Wohnung in absoluter Ruhelage sind und auf eine perfekte Infrastruktur nicht verzichten wollen, dann haben Wir Dr. Vospernik Immobilien schon wieder einmal GENAU das RICHTIGE für SIE!

Aufteilung der Wohnung:

UG
Gang/Vorraum: 9.17m²
Zimmer 1 10,67m²
Zimmer 2 10,30m²
Zimmer 3 25,52m²
Bad 7,72m²
WC

Baujahr:	1920
Zimmer:	6
Stockwerk:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	138,34 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,57
Boden:	Parkett
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Teilmöbliert	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

Zimmer 4 18,93m²

OG

Zimmer 5 17,75m²

Zimmer 6 23,31m²

+ Dachboden ca. 28m²

+ Wintergartenmöglichkeit

+ Eigengarten 144m²

Maße nach vorliegenden Plan

Zur Info der obere Teil ist noch vermietet.

Baujahr des Hauses 1920

HWB: 138,34 kWh/a

Heizungsart: Hauszentralheizung/Gas

Kaminanschluss möglich

Betriebskosten: €525,40 zzgl. 10% UST =€577,94 +

Reparaturrücklage €111,87 =€689,81

Kaufpreis € 495.000,--

Vermittlungsprovision 3% zzgl. 20% UST

LAGE: Die Villa befindet sich direkt im Ortskern, alle Besorgungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuß sehr gut erreichbar. Busverbindung zum Einkaufszentrum Riverside und Bahnhof Liesing ca. 15 min.

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter der Tel. Nr. 06642255985 oder via Mail Traudtner@immovos.at zur Verfügung.

