

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

## 4 ZIMMER WOHLFUEHLOASE MIT GROSSEM EIGENGARTEN UND GARAGE IN MOEDLING!



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	27713
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Mödling
<b>Ort:</b>	Mödling
<b>Lage:</b>	Ozean Badensee, Hyrtlpark, Föhrenberge
<b>Verkehrs-anbindung:</b>	Badner Bahn, Bahnhof, Regionalbus

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 479.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 297,21
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 326,93
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

4- Zimmer Wohlfühloase mit riesigem Eigengarten und Garage in Mödling!

Wenn Sie auf der Suche nach einer einzigartigen Maisonette vor den Toren Wiens sowie in unmittelbarer Nähe von Badeseen, dem Naturpark Föhrenberge, dem Hyrtlpark, sowie einer Top Mödlinger Infrastruktur, sind dann haben wir wieder einmal GENAU DAS RICHTIGE FÜR SIE!

Diese hochwertige Maisonette unterteilt sich auf 2 Ebenen.

Baujahr 2012, Wohnfläche 105m<sup>2</sup> + Eigengarten 146,73m<sup>2</sup> + Terrasse 19,74m<sup>2</sup> + Loggia 1 3,35m<sup>2</sup> + Loggia 2 11,73m<sup>2</sup> + zusätzlichem Abstellraum im Garten + Kellerabteil + Eigentumsgarage

Detailbeschreibung:

Erdgeschoß:

<b>Nutzfläche ca.:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Loggia Fläche ca.:</b>	15,00 m <sup>2</sup>

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab August 2017
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Geschosse:</b>	2
<b>Stellplätze Garage:</b>	1
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Bäder:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Anz. Loggia:</b>	2
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fernwärme Fussboden
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,28 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

--Vorzimmer  
 --Abstellraum  
 --Gästebad mit Dusche und WC  
 --Garderobe  
 --Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direkten Ausgängen in den großen Garten  
 --Küche mit Gartenpanoramablick

### Obergeschoß:

--Schlafzimmer I 12,45m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zu einer Loggia  
 --Schlafzimmer II 14,69m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zu einer Loggia  
 --Schlafzimmer III 15,29m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zu einer Loggia  
 --Badezimmer mit Badewanne und WC

Diese Wohnfühloase bezaubert durch Ihre hochwertige Ausführung und Ausstattung.

Fazit: Ein Zuhause, das man gesehen haben sollte!

Heizungsart: Fernwärme/ Fußbodenheizung/ HWB (kwh/m<sup>2</sup>/Jahr): 38,28

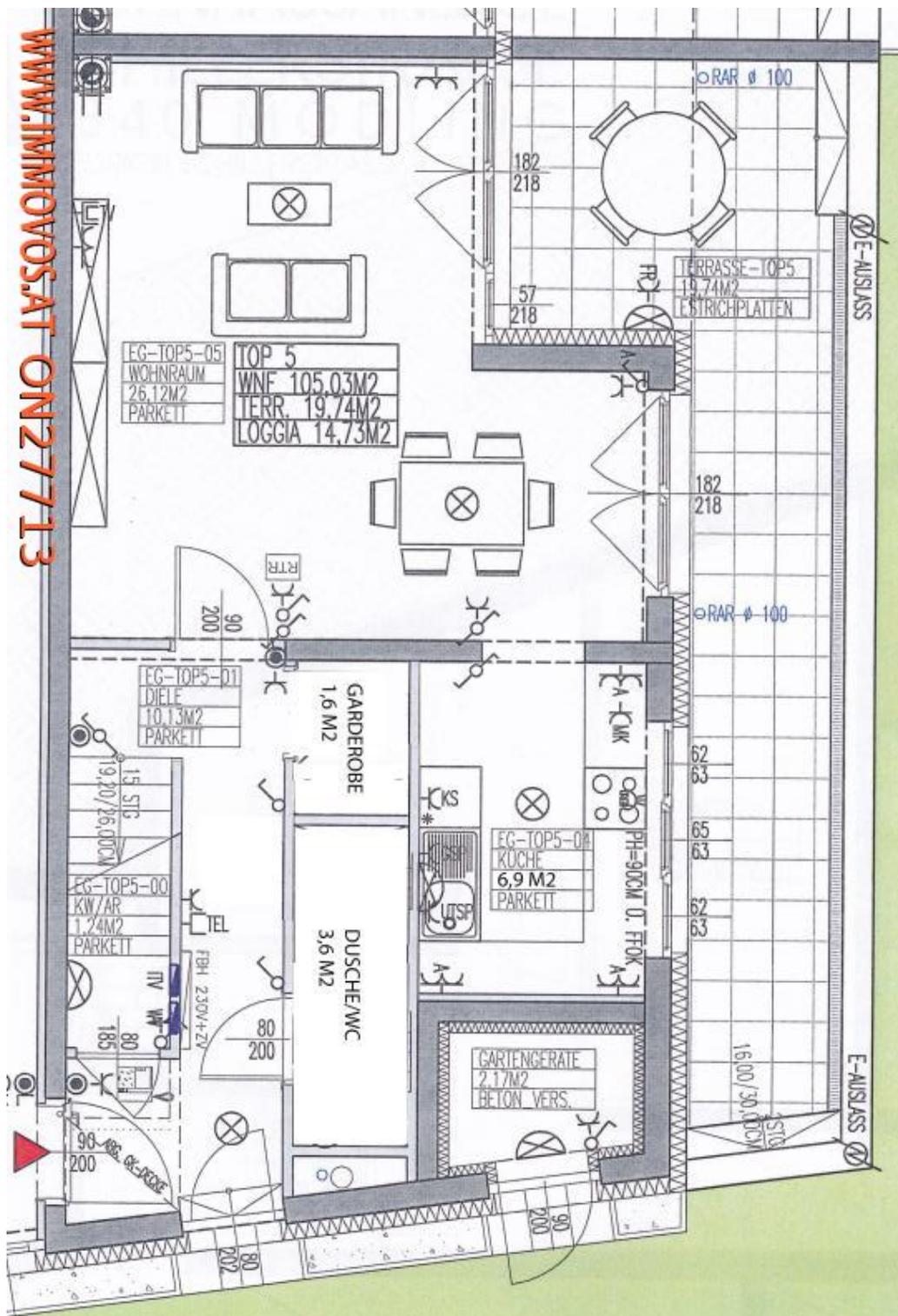
Betriebskosten: Netto 298,83 € inkl. Verwaltung, Rücklage, Betriebskosten Garage, zzgl . UST  
 Somit Gesamtbruttobetriebskosten 326,93 €

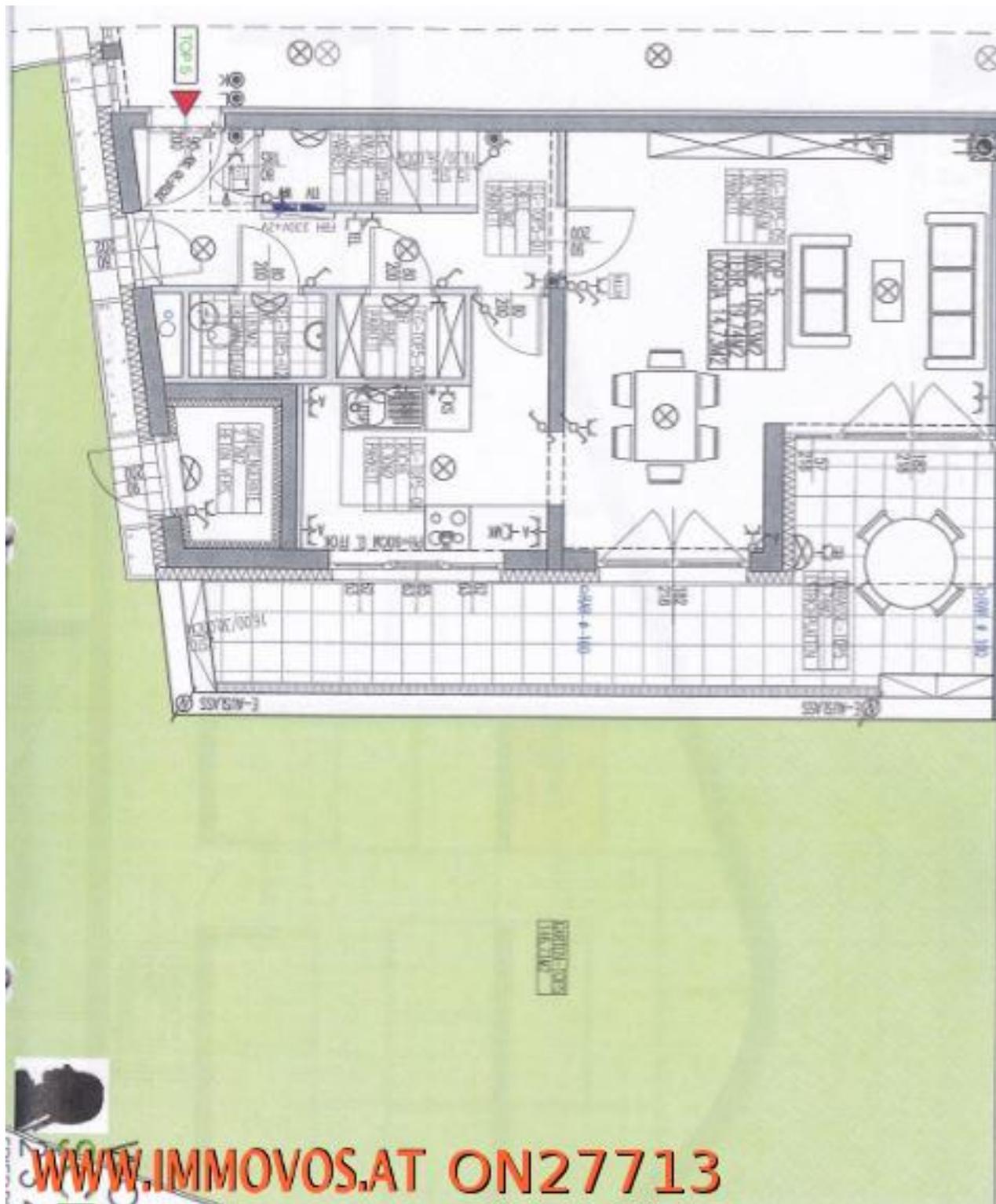
Kaufpreis dieser Oase mit riesigem Garten und Eigentumsgarage € 479.000,-  
 Vermittlungshonorar 3% vom Kaufpreis zzgl. 20%UST

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner gerne unter der Tel. Nr. 0664 225 59 85 oder unter [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) zur Verfügung.









[WWW.IMMOVOS.AT](http://WWW.IMMOVOS.AT) ON27713

