

## Mödling - Eigengarten - Erstbezug



**Objektnummer: 23049-4**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,51 €
<b>Heizkosten:</b>	92,99 €
<b>USt.:</b>	40,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**









**Musterausstattung**



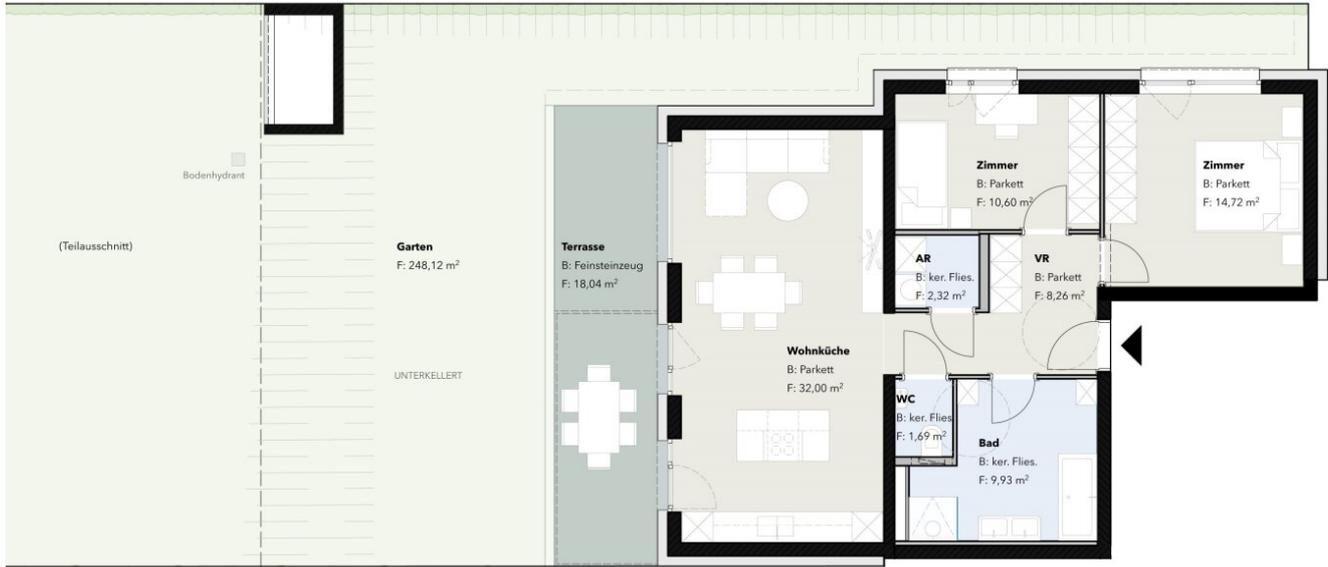
**Musterausstattung**



**Musterausstattung**



**Musterausstattung**



# Objektbeschreibung

## Erdgeschosswohnung mit 248 m<sup>2</sup> Eigengarten – belagsfertig

Diese moderne Erdgeschosswohnung bietet mit einem **ca. 248 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** ein ideales Wohnambiente für Gartenliebhaber und Familien.

### Raumaufteilung:

- Großzügige **Wohnküche**
- **2 Schlafzimmer** mit **dezentraler Wohnraumlüftung**
- **Vorzimmer**
- **Badezimmer** mit Anschlüssen für **Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – perfekte Voraussetzungen zur Umsetzung Ihrer individuellen Wohnideen.

### Besichtigung & Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

**Franz Rauch**

? **0699 / 1144 5580**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap