

## **Mödling - Garteneigentum**



**Objektnummer: 25019**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	494,39 m <sup>2</sup>
Keller:	4,92 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	344,80 €
Heizkosten:	130,19 €
USt.:	60,85 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Rauch**











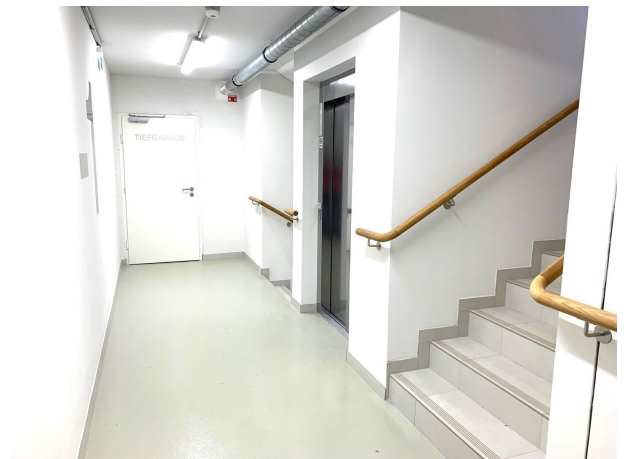






































## Objektbeschreibung

### Erdgeschosswohnung mit großzügigem Eigengarten – schlüsselfertig

Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet mit einem ca. **494 m² großen Eigengarten** viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien. Die Terrasse ist süd-westseitig ausgerichtet und garantiert viele Sonnenstunden.

#### Raumaufteilung:

- Großzügige **Wohnküche**
- **3 Schlafzimmer**, eines davon mit **eigenem Badezimmer**
- **Zentrales Badezimmer** mit Platz für **Badewanne und Dusche**
- Separates **WC**
- Großes **Vorzimmer**

In den Schlafzimmern ist eine **dezentrale Wohnraumlüftung** installiert – ideal für ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben.

**Kontakt & Besichtigung:** Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Franz Rauch** unter der Telefonnummer **0699 / 1144 5580** gerne zur Verfügung.

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.