

**Elegante, sehr ruhige, klimatisierte 2-Zimmer
Eigentumswohnung mit Dachterrassen- und
Gartennutzung - eigener PKW-Stellplatz**



Dachterrasse

Objektnummer: 19265

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	49,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	153,01 €
USt.:	15,30 €
Provisionsangabe:	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hofmann

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B









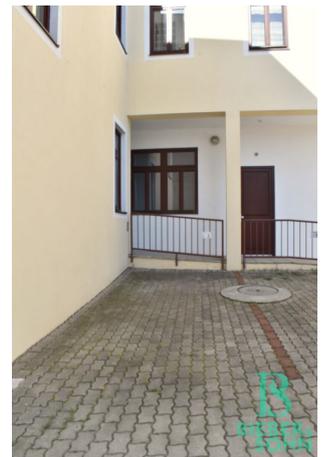


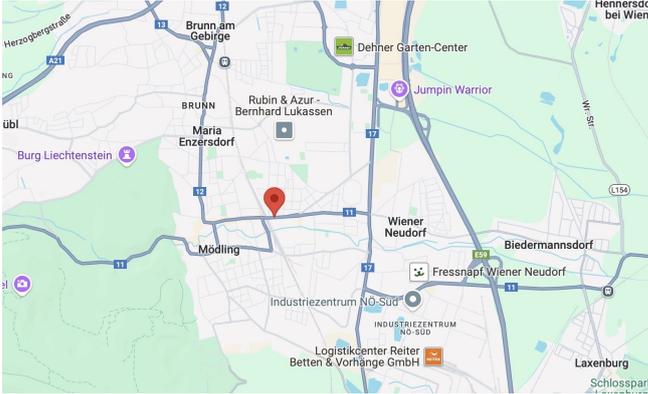


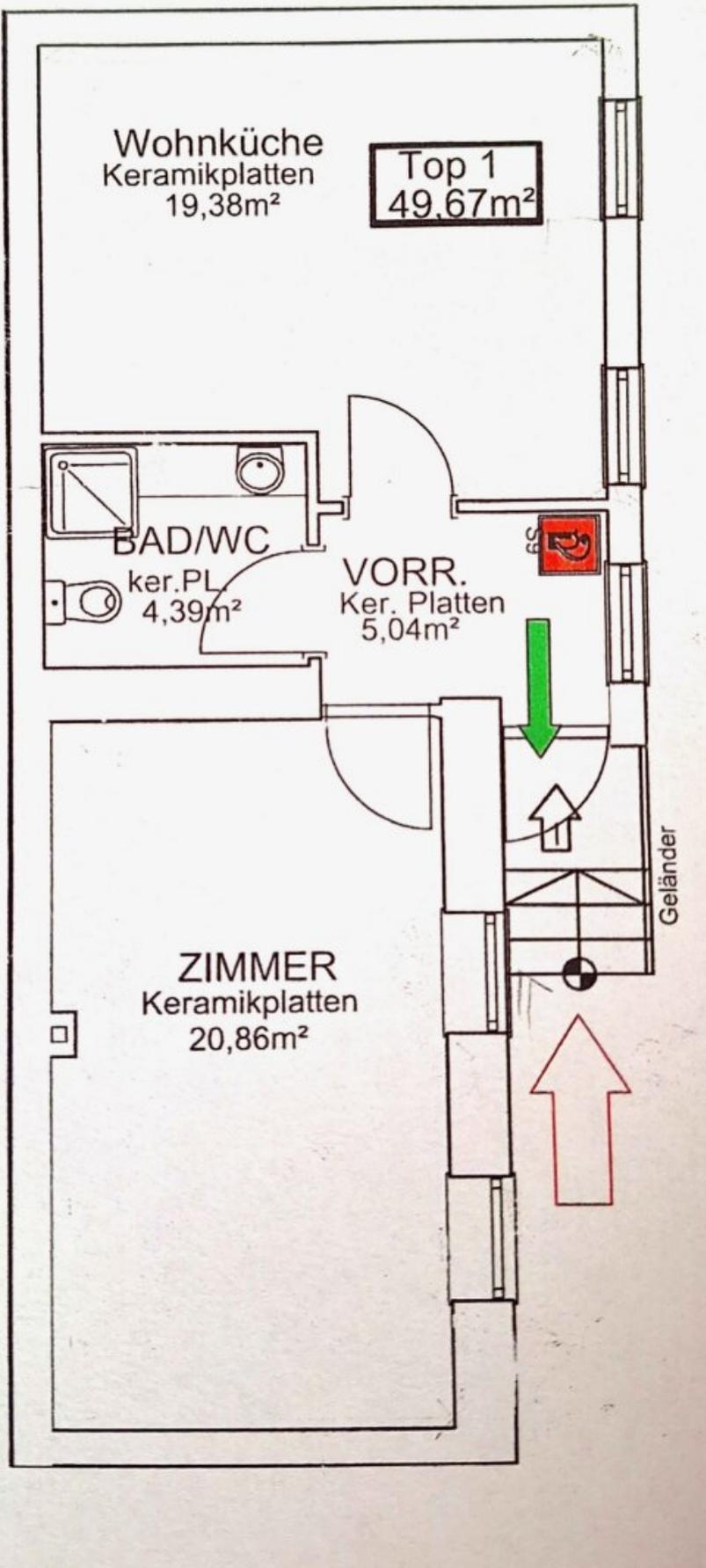
B

BIEBER &
SOHN

IN SACHEN
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig renovierte, sonnige Eigentumswohnung in zentraler Mödlinger Lage, situiert im EG eines sanierten Wohnhauses (BJ ca.1900) mit ca. 50m² Wohnfläche und Dachterrassennutzung. Die besonders ruhige, hofseitige Lage und die klassisch hohen Räume zeichnen dieses Objekt vor allem aus.

Das Haus ist technisch und optisch in einem perfekten Zustand und verfügt über einen schönen Gemeinschaftsgarten.

Über den begrünten Innenhof gelangt man in die klimatisierte Wohnung, ausgerichtet Richtung Ost- und Süd-Osten. Von hier aus sind ein Vorzimmer, eine elegante Wohnküche, ein großes, helles Zimmer und ein Bad mit Dusche und Toilette zu betreten.

In der Wohnküche ist die gut durchdachte, mit Qualitätsgeräten ausgestattete und dem eleganten Stil des Raumes angepasste Einbauküche vorzufinden. In der gesamten Wohnung sind edle Keramikböden verarbeitet worden, das Bad ist an den Wänden und Boden modern, in den Farben grau & weiß verflies. Die weitere Ausstattung der sehr gepflegten Wohnung ist ebenfalls hochwertig:

- Fußbodenheizung mit Thermostat
- Sicherheitseingangstüre
- Deckenleuchten
- Verdunklungsrollos mit Fernbedienung
- Isolierglasfenster
- Klimaanlage in beiden Räumen
- Kabel- und Telefonanschlüsse, Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss im Bad

Ein kleiner Teil der herrlichen, uneinsehbaren Dachterrasse mit Blick über die Dächer, gehört zur Wohnung dazu (getrennter Zugang über das Stiegenhaus).

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine hauseigene Luftwärmepumpe und es wird aktuell ein monatliches Akonto von 98,22 EUR vorgeschrieben.

Ein Kellerabteil mit Licht bietet zusätzlichen Stauraum.

Der PKW-Stellplatz im Innenhofbereich kostet 18.000,00 EUR und wird zum Kaufpreis der Wohnung hinzugerechnet.

Eine E-Fahrrad Ladestation steht zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet, in einem Umkreis von 5 Gehminuten sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Banken, sowie Ärzte und Apotheke erreichbar!

Der Bahnhof Mödling ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar, die Autobahnanschlussstelle A2 Mödling-SCS ist ca. 7 Fahrminuten entfernt.

Instandhaltungsfonds per 31.12.2024: -700 EUR (wurde bereits durch Einmalanlage der Eigentümer aufgefüllt)

Betriebskosten Wohnung:

Instandhaltungsrücklage: 87,07 EUR

Betriebskosten (netto): 153,01 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 15,30 EUR

Betriebskosten (gesamt): 255,38 EUR

Betriebskosten PKW-Stellplatz:

Instandhaltungsrücklage: 5,12 EUR

Betriebskosten (netto): 9,00 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 1,80 EUR

Betriebskosten (gesamt): 15,92 EUR

Kaufpreis Wohnung: 195.000,00 EUR

Kaufpreis PKW-Stellplatz: 18.000,00 EUR

Kaufpreis gesamt: 213.000,00 EUR

Provision: 7.668,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.