

++ DIE Gelegenheit! ++



Objektnummer: 4118

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grenzgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	550,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



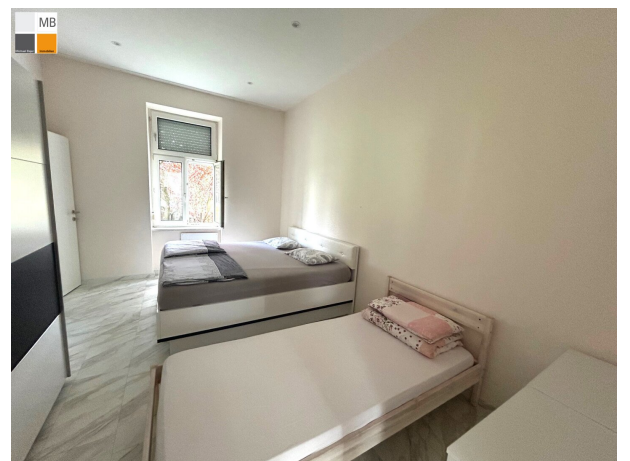
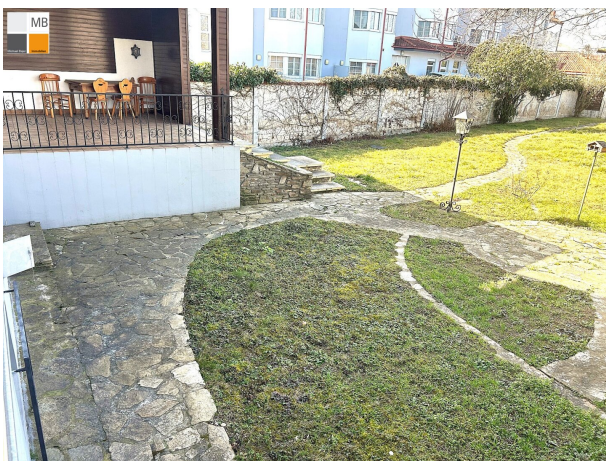
Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien

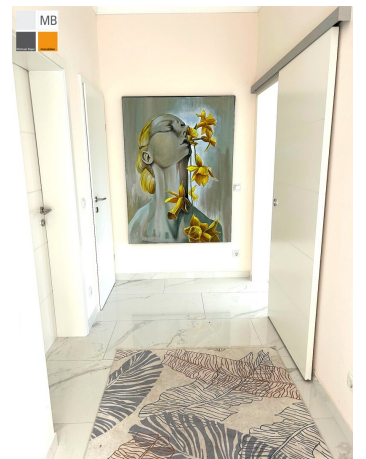






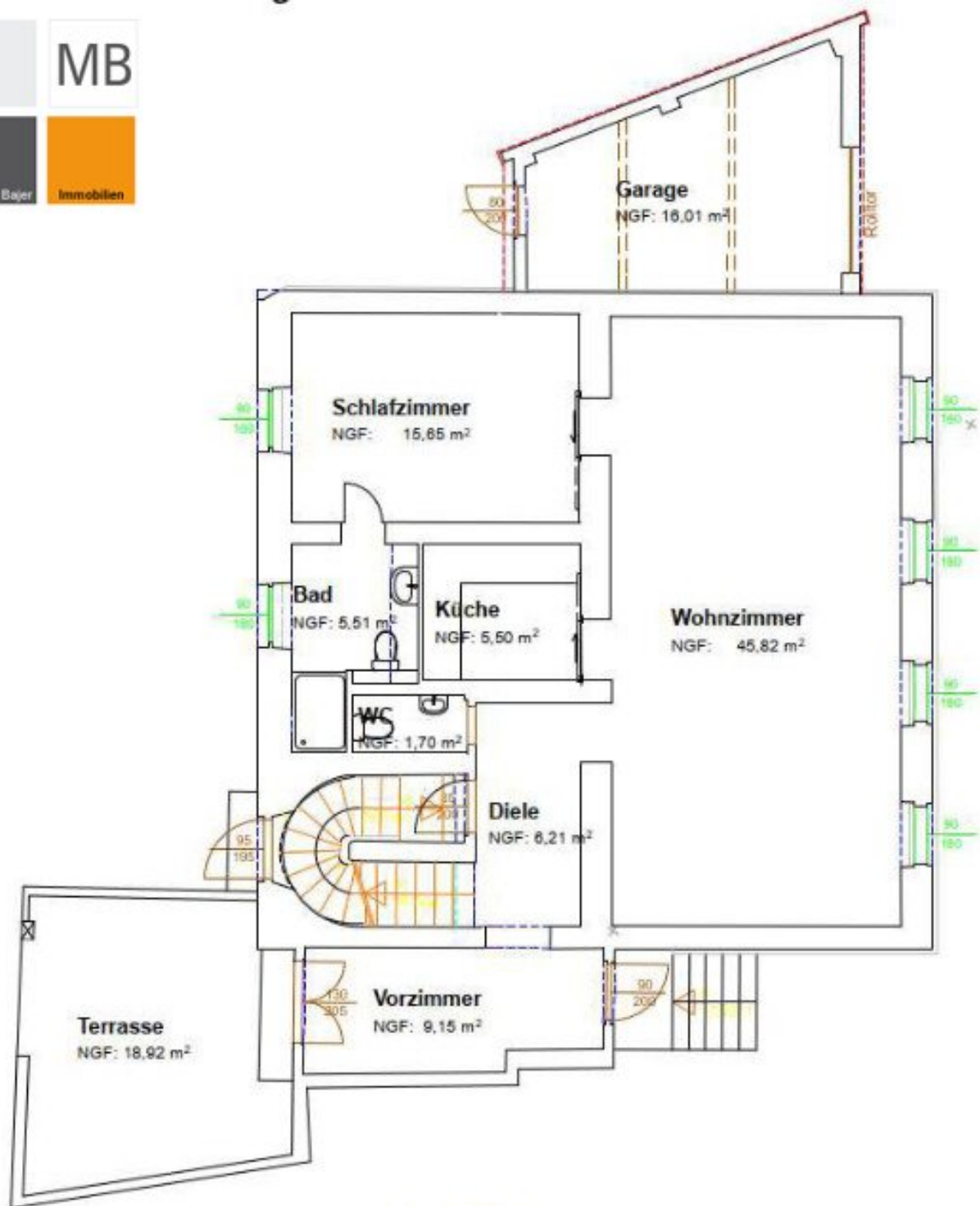














Objektbeschreibung

Ziegelmassiv gebautes Einfamilienhaus mit Vollkeller und traumhaft blickgeschützten Garten!

- **zirka 120 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1930 und 2023 bis aufs Dach kernsaniert**
- **Heizung fehlt. Infrarot- und Gasheizung sowie LW-pumpe sind möglich! Ebenso ein Kachel/Specksteinofen**
- **überdachte uneinsichtige Westterrasse, Garage und ein großer wunderschöner Sonnengarten mit viel Platz für einen Pool!**
- **super attraktive und zentrale Lage in Mödling!**
- **Das Dach ist in den nächsten 2 Jahren zu sanieren - bei der Gelegenheit kann man gut 2 zusätzliche Schlafzimmer oder ein Masterbedroom gewinnen**
- **die Innenstadt mit der Fußgängerzone ist fußläufig gut erreichbar!**
- **alles in Gegendnähe: Krankenhaus, Bahnhof, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafes, Ärzte, KIGA, Schulen, uvm.**
- **Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen, der Dachboden ist ausbaubar (2 große Zimmer!)**

herrliche Naherholung auf der Burg Liechtenstein, im Wienerwald, am Anninger und die Föhrenberge, Golf, Tennis, Schwimmen, Fußball etv. in naher Umgebung

- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!**

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.250m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap