

## **Mödling - Eigengarten - Erstbezug**



**Objektnummer: 25051**

**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>	196,02 €
<b>Heizkosten:</b>	76,84 €
<b>USt.:</b>	34,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

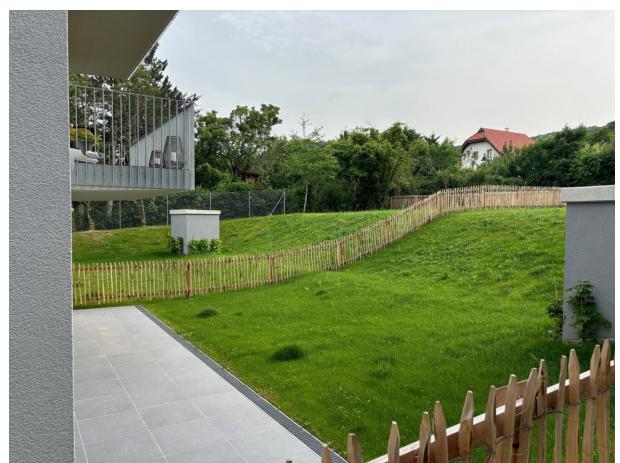
21.564,00 € inkl. 20% USt.

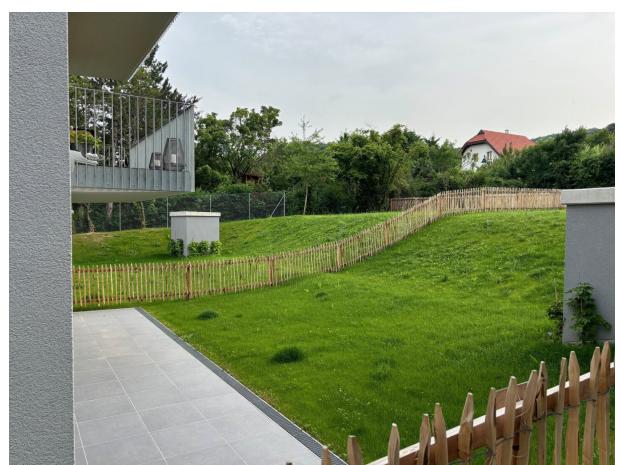
## Ihr Ansprechpartner

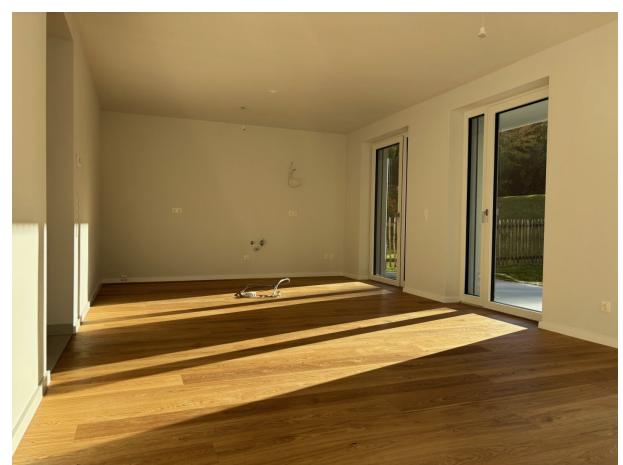


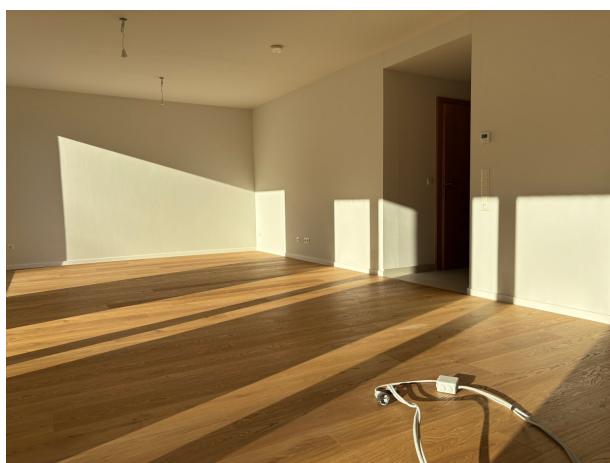
**Franz Rauch**





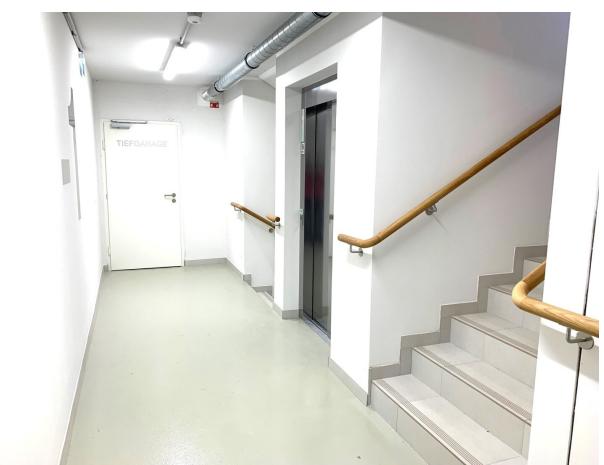












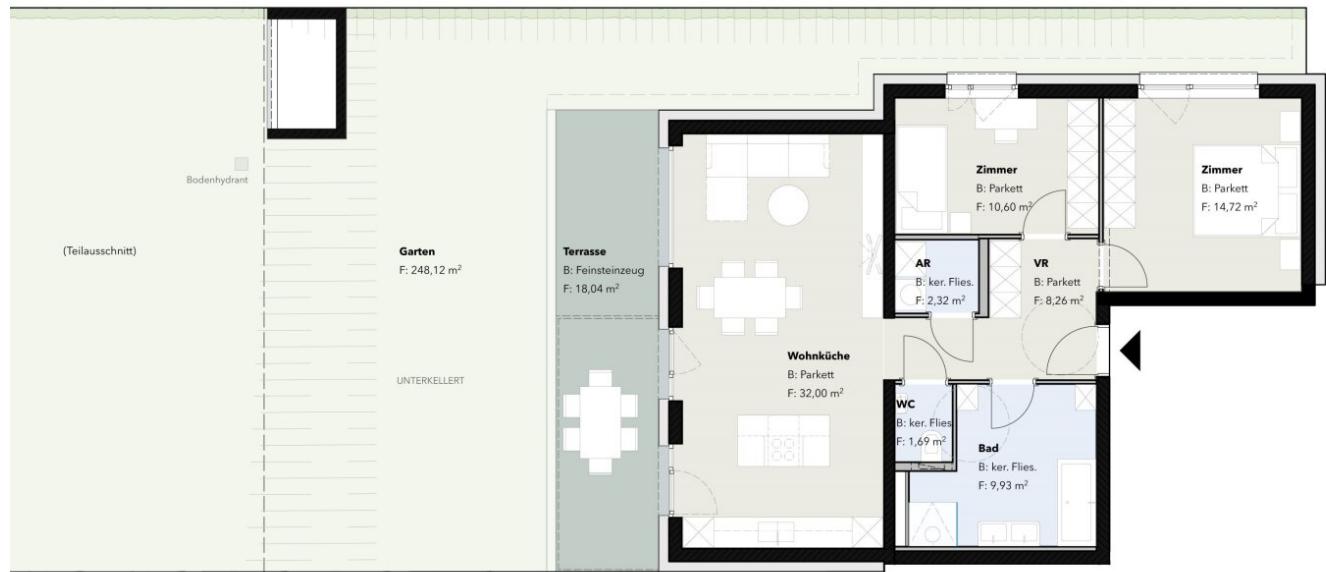












0 10m

# Objektbeschreibung

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

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 **schlüsselfertig** 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.