

**Traumhafter Ausblick | 4. Stock | Parkplatz |  
Zentralheizung | TOP-Lage am Reisenbauerring**



**Objektnummer: 1538/115**

**Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Reisenbauer-Ring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	93,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	373,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Matthias Gohn**

GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a  
2362 Biedermannsdorf





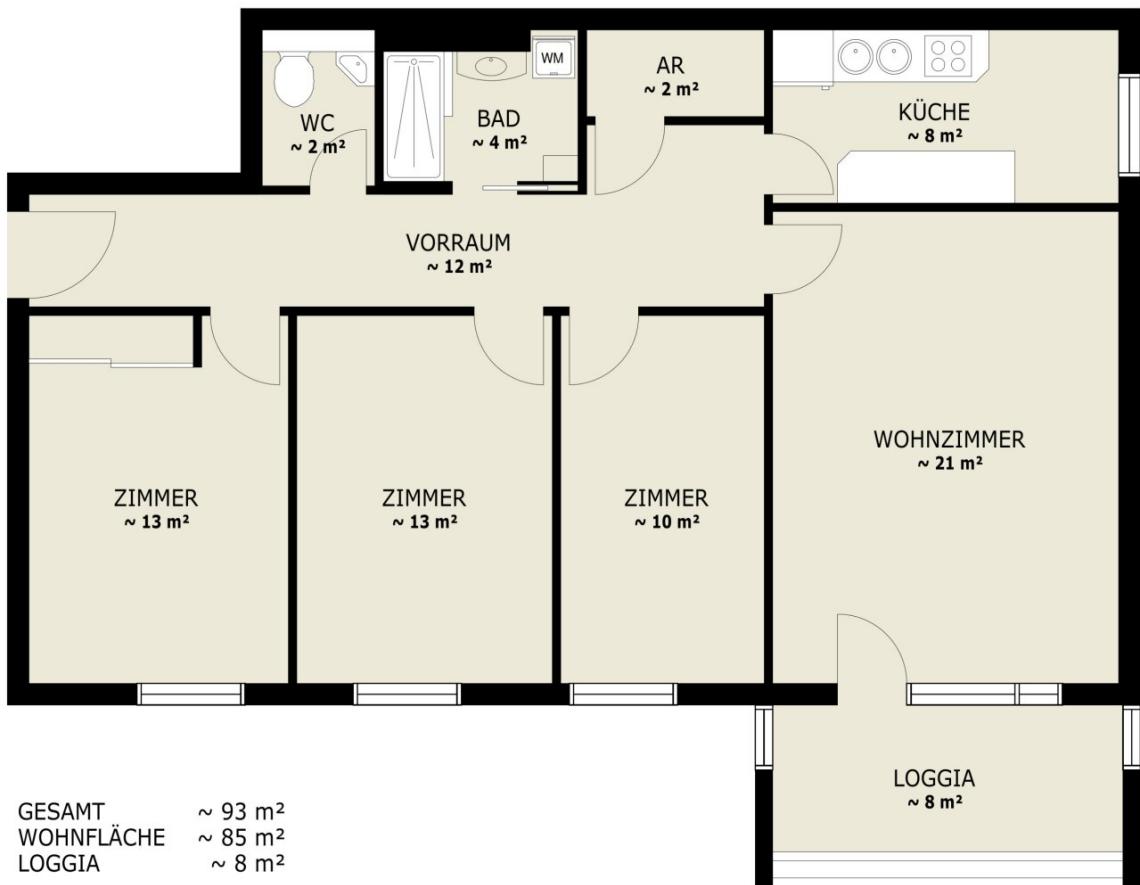






**GOHN Immobilien**





# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS:

- 3 Schlafzimmer + Wohnzimmer mit 8m<sup>2</sup> Loggia
- östliche Ausrichtung mit Fernblick (4. Stock)
- Parkplatz kann übernommen werden (Miete)
- BAD & WC komplett erneuert (2021)
- Zentralheizung | HWB C
- Kellerabteil & Fahrradraum
- Rücklagenstand ~600.000€

---

**Nutzen Sie den 360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung: <https://floofy.com/tour/2437807>**

---

??

## Hochwertige Sanierungen (2021)

### WC & Badezimmer

Im Jahr 2021 wurde das WC vollständig modernisiert. Dabei wurden nicht nur sämtliche Flächen neu gestaltet, sondern auch die Technik auf den neuesten Stand gebracht:

- Stilvolle neue Fliesen

- Erneuerte Elektroleitungen
  - Modernes WC von Geberit
  - Raumoptimierung durch neue Schiebetür
  - Neuer Wasserhahn und sämtliche Anschlüsse (Warmwasser, Abfluss, etc.)
  - Leistungsstarke Lüftung für ein angenehmes Raumklima
- 

#### **AKTUELLE BUNDESFÖRDERUNG bis 2026:**

**Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% vom Kaufpreis - sparen Sie sich aktuell noch Tausende €uros die nicht bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden.**

---

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Ideale Wohnung für Familien und Paare mit viel Platzbedarf in TOP-Lage von Wr. Neudorf
  - Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Badner Bahn & Mödling Bahnhof gleich in der Nähe
  - Perfekte Wertanlage und Inflationsschutz in schöner Umgebung mit traumhaftem Ausblick
- 

#### **Monatliche Kostenübersicht:**

**Wohnung:** Betriebskosten 229€, Instandhaltungsrücklage 111€, Verwaltungskosten 33€

**Verbrauchskosten:** Heizkostenakonto 121€, Warmwasser 47€

**optional:** Parkplatzmiete

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.