

**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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	373,79 €
Provisionsangabe:	

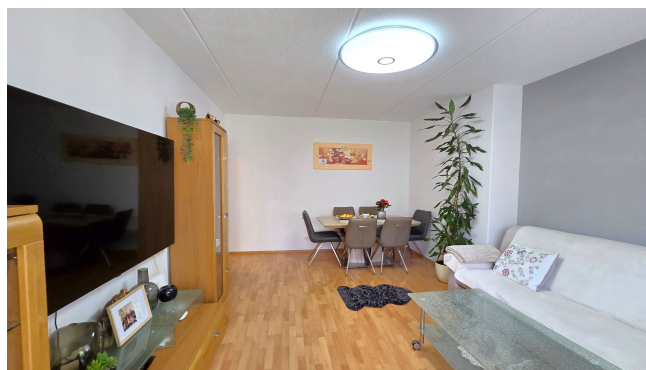
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf











GOHN Immobilien





Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS:

- 3 Schlafzimmer + Wohnzimmer mit 8m² 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://floorfy.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
- Rauroptimierung 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: Heizkostenkonto 121€, Warmwasser 47€

optional: Parkplatzmiete

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.