

**Wunderschöne, sonnige Familienwohnung mit
Westterrasse und Garagenplatz**



BIEBER & SOHN

Wohnraum

Objektnummer: 19644

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,53 m ²
Nutzfläche:	106,79 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	218,25 €
USt.:	25,88 €
Provisionsangabe:	

16.848,00 € inkl. 20% USt.

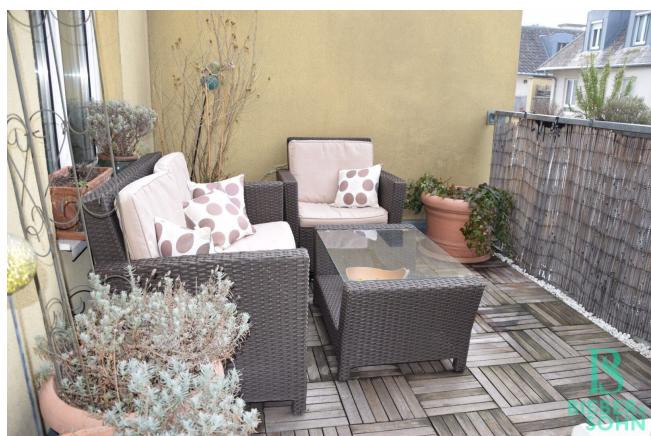
Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Bieber



BIEBER & SOHN



BIEBER & SOHN





BIEBER & SOHN



BIEBER & SOHN



BIEBER & SOHN



BIEBER & SOHN



BIEBER & SOHN



BIEBER & SOHN



B
BIEBER & SOHN



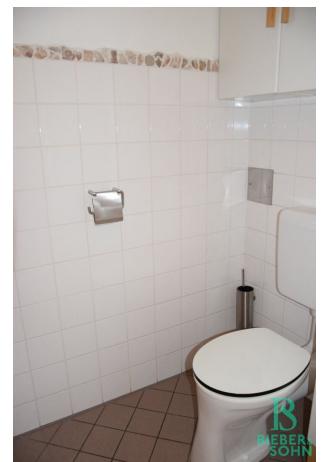
B
BIEBER & SOHN



B
BIEBER &
SOHN



B
BIEBER
SOHN



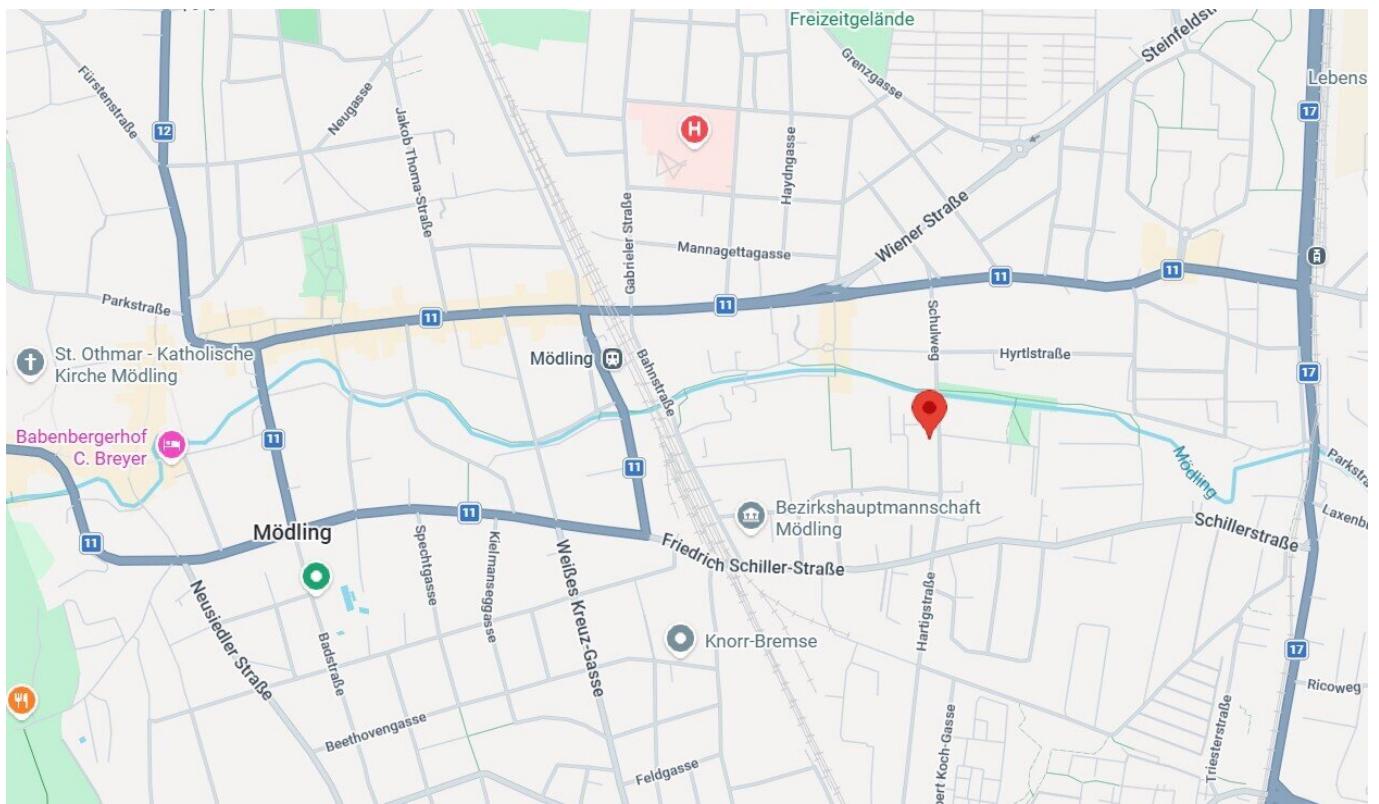
B
BIEBER
SOHN

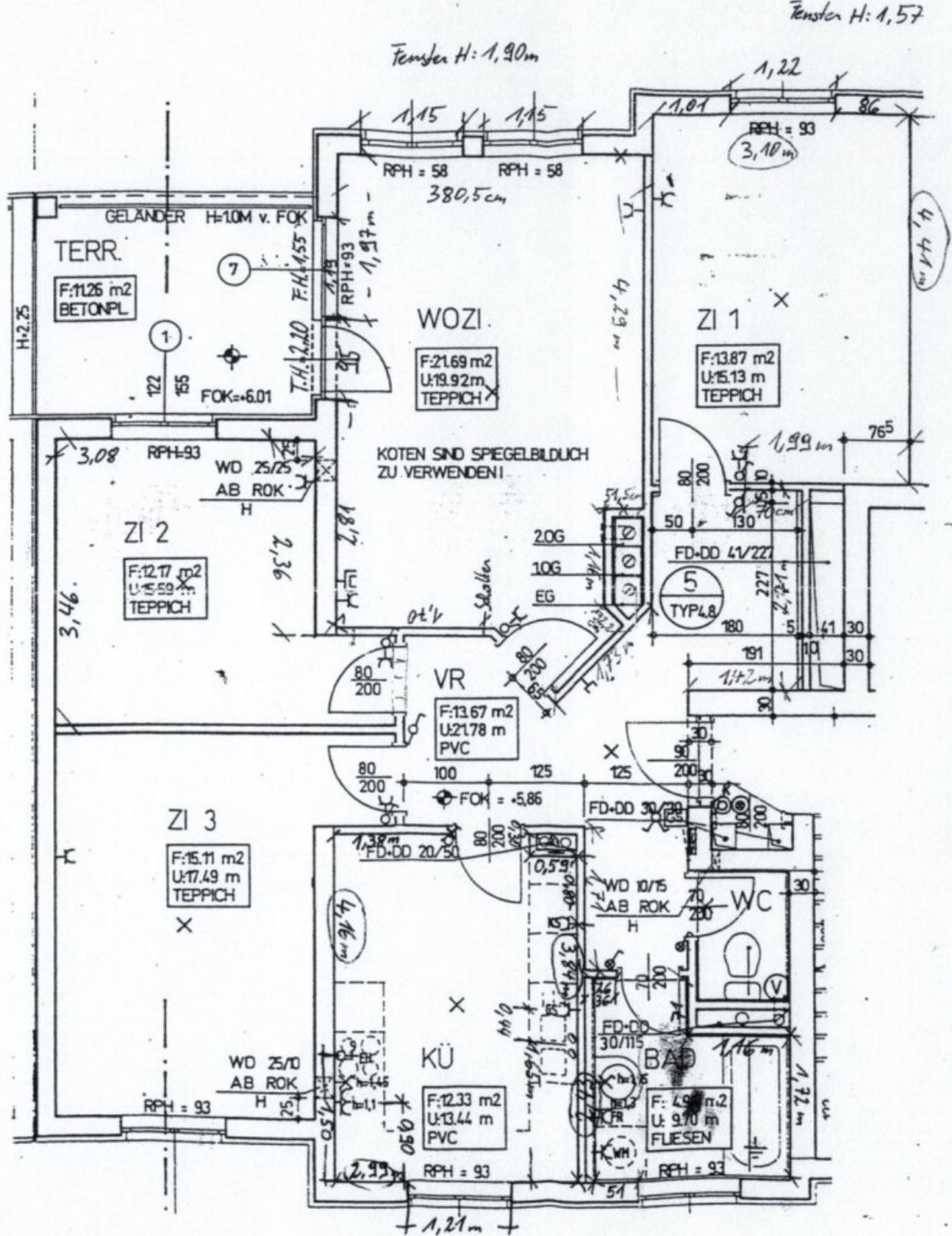


BIEBER & SOHN

IN SACHEN
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

In den "Stadtvillen am Schulweg", erbaut 1995, befindet sich diese wunderschöne, großzügige und sonnige Familienwohnung mit Westterrasse und Garagenplatz!

Mit dem Lift gelangt man barrierefrei von der Garage aus in den 2. Stock, in dem sich diese ca. 95m² messende Wohnung befindet. Über den Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe und Stauraum sorgt, sind durch den perfekt geschnittenen Grundriss, alle Räume getrennt zu begehen.

Der sonnige und lichtdurchflutete, ca. 22m² große Wohnraum mit der großflächigen Fensterfront und dem Ausgang auf die ca. 11m² große Westterrasse ladet zum Wohlfühlen ein! Über den Vorraum sind die drei weiteren Zimmer zu betreten sowie die große, komplett ausgestattete Küche, in der man die Familie mit Köstlichkeiten verwöhnen kann! Das Bad mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschine ist zwar etwas in die Jahre gekommen jedoch gewinnt es wieder durch das Fenster, und das separate WC komplettieren diese großzügige Wohneinheit.

Die zeitlos schöne und sehr gepflegte Ausstattung umfaßt Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesenböden im Vorraum, Küche und den sanitären Anlagen, Kabelanschluß, Gegensprechanlage.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme und wird mit EVN separat abgerechnet. Ein Kellerabteil mit ca. 5m² ist der Wohnung zugeordnet sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum steht den Bewohnern zur Verfügung.

Der Garagenplatz, der ebenfalls zur Wohnung gehört, wird mit 18.000,00 EUR zum Kaufpreis hinzugerechnet und ermöglicht ein barrierefreies Wohnen!

Die Lage zeichnet sich durch die dargebotene Infrastruktur aus, sowohl verkehrstechnisch als auch der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten. Der Bahnhof Mödling ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen und die Zufahrten zur Süd-Ost-Tangente, A2 oder Triester Strasse sind in einigen Autominuten erreichbar.

Das Stadtzentrum von Mödling ist bekannt für seine Kulinarik, Kultur, Bildungsstätten und Freizeitaktivitäten und sorgt daher für Lebensqualität und der Wohlfühlfaktor stellt sich von alleine ein!

Eine großzügige, sonnige und ruhige Wohnung - einfach zum Wohlfühlen!

Instandhaltungsfonds: ca. 630.000,00 EUR

Instandhaltungsrücklage: 174,20 EUR

Betriebskosten Whg. (netto): 218,25 EUR

Betriebskosten Garage (netto): 20,25 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 25,35 EUR

Betriebskosten (gesamt): 438,58 EUR

Kaufpreis Wohnung: 450.000,00 EUR

Kaufpreis Garage: 18.000,00 EUR

Provision: 16.848,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.