*** ZENTRALE Lage, tolle Dachterrasse - Sanierungsstart JETZT!



Vorraum

Objektnummer: 5663/117

Eine Immobilie von Brigitte Handler Immobilien Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2013
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	154,00 m²
Nutzfläche:	224,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	41,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 224,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,68
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	277,83 €
USt.:	27,78 €

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Handler

Brigitte Handler Immobilien Consulting
Marchetstraße 37a / 3 / 14
2500 Baden

T +43 664 344 1471
H +43 664 344 1471

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























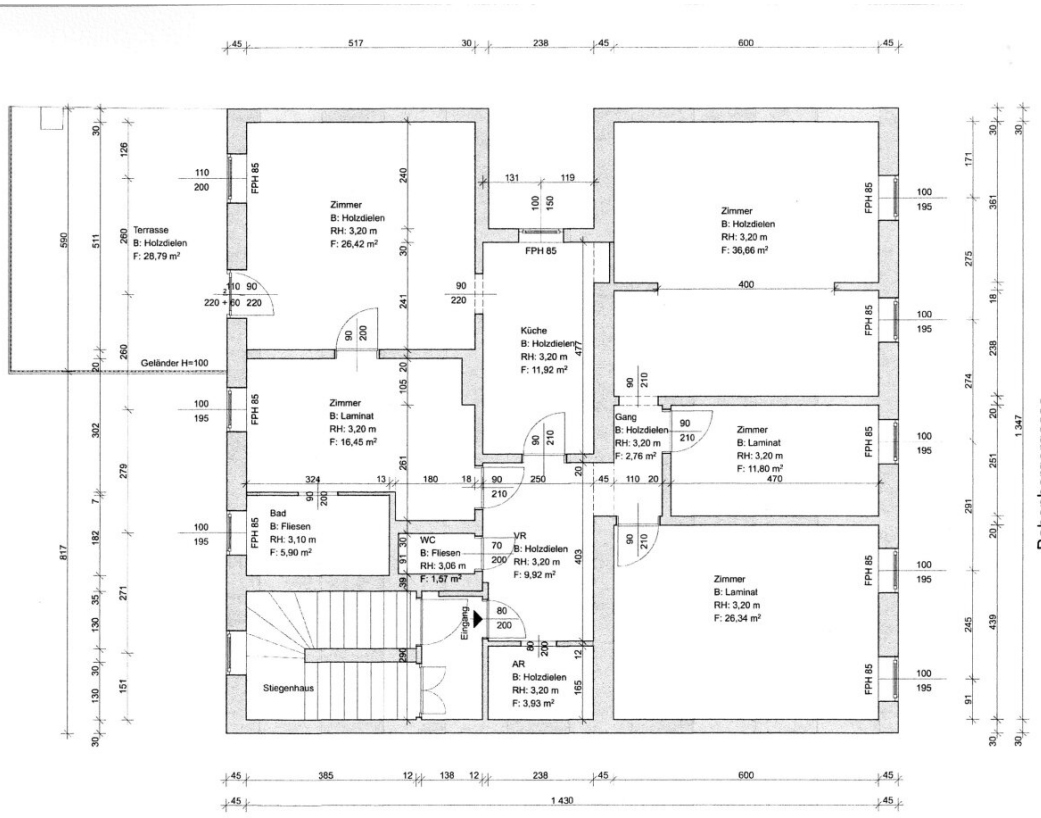







SUSHI PALACE
SchulterLang


KUNST IM RAUM
SUSHI PALACE
SchulterLang



Raumbuch			
Raumkategorie	Raumnamen	Netto-Grundfläche	Bodenbelag
Wohnen und Aufenthalt			
	AR	3,93	Holzdielen
	Bad	5,90	Fliesen
	Gang	2,76	Holzdielen
	Küche	11,92	Holzdielen
	Terrasse	28,79	Holzdielen
	VR	9,92	Holzdielen
	WC	1,57	Fliesen
	Zimmer	11,80	Laminat
	Zimmer	16,45	Laminat
	Zimmer	26,34	Laminat
	Zimmer	26,42	Holzdielen
	Zimmer	36,66	Holzdielen
12		192,46 m²	

BESTANDSPLAN	
2340 Mödling Babenbergergasse 24	
Grundriss 1.OG	26.03.2024
MS: 1:50	A2

Objektbeschreibung

Hier können Sie Ihren Wohn-(Arbeits)traum genau nach **IHREN** Wünschen verwirklichen! Genügend Platz, um eine Kombination zu verwirklichen oder spannend für eine Großfamilie, die viel Platz benötigt. Eine Teilung der Wohnung wäre auch unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

In einem fußläufig zum Zentrum, ca. 1913 errichteten Altbau, gelangt eine sehr gut geschnittene ca. 154 m2große **sanierungsbedürftige** 5 Zimmer Wohnung zum Verkauf. Dieser Liegenschaft zugeordnet sind weiters ca. 41 m2 Lagerräume im Innenhof.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock (ohne Lift) ist nord-/südseitig ausgerichtet, hat KEINE Dachschrägen, eine Raumhöhe von 3,20 m und folgende Raumaufteilung:

- 5 Zimmer (26,42 m2, 16,45 m2, 36,66 m2, 11,80 m2, 26,34 m2)
- Küche (11,92 m2)
- 1 südseitige Terrassen (ca. 28,79 m2)
- Bad
- WC
- Vorraum
- Abstellraum

Ausrichtung TOP: Nord / Süd

Ausrichtung Terrasse: Süd

Fenster: Kunststofffenster, 2-fach verglast, getauscht ca. 2007

Heizung: Hauszentralheizung, Gas

Betriebskosten: € 481,--/Monat (BK, Rücklage)

HWB: 224,8 kWh/m²a / G, fGEE 3,68 / G (Energieausweis für Haus)

Kaufpreis: € 499.000,--

In der Umgebung:

BILLA, Ärzte, Apotheke, Drogerie und viele Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Kindergarten und sämtliche Schulen (Volksschule, höhere Schulen) sowie befinden sich in der nahen Umgebung, der Kurpark ist ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Mödling, B17, A2

Bus 1, 207, 216, 259, 261, 263, 264, 265

Kaufnebenkosten:

1,1% Grundbuchseintragung, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, 3% + 20% Ust. Vermittlungsprovision

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Verkäufer, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht ein familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap