Beim Hyrtlpark - Perfekt aufgeteilt, entzückende Wohnung mit Balkon - Blick ins Grüne - Ruhelage!



Balkon

Objektnummer: 20040

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

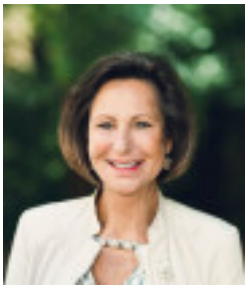
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,60 m²
Nutzfläche:	66,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	137,31 €
USt.:	14,79 €

Provisionsangabe:

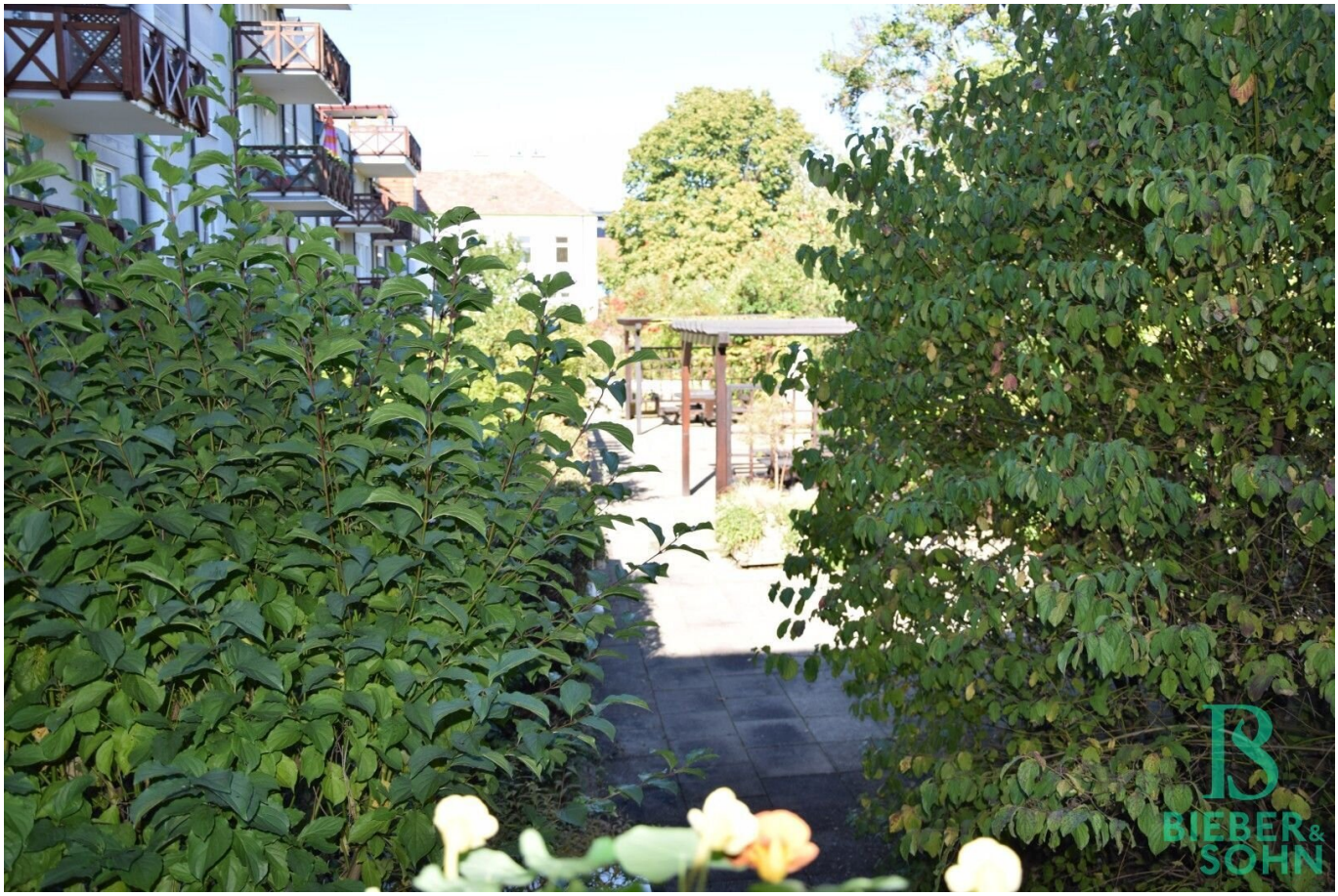
8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Bieber

Bieber Immobilien GmbH





BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN









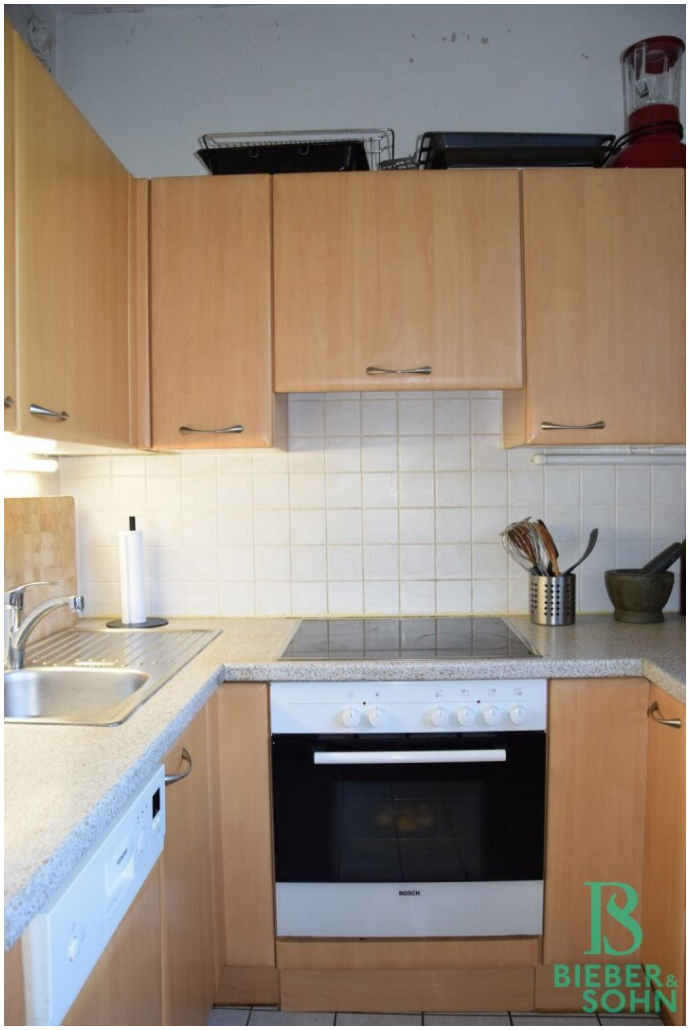






BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN









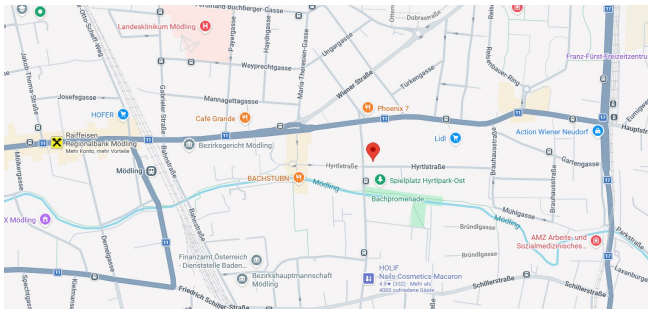


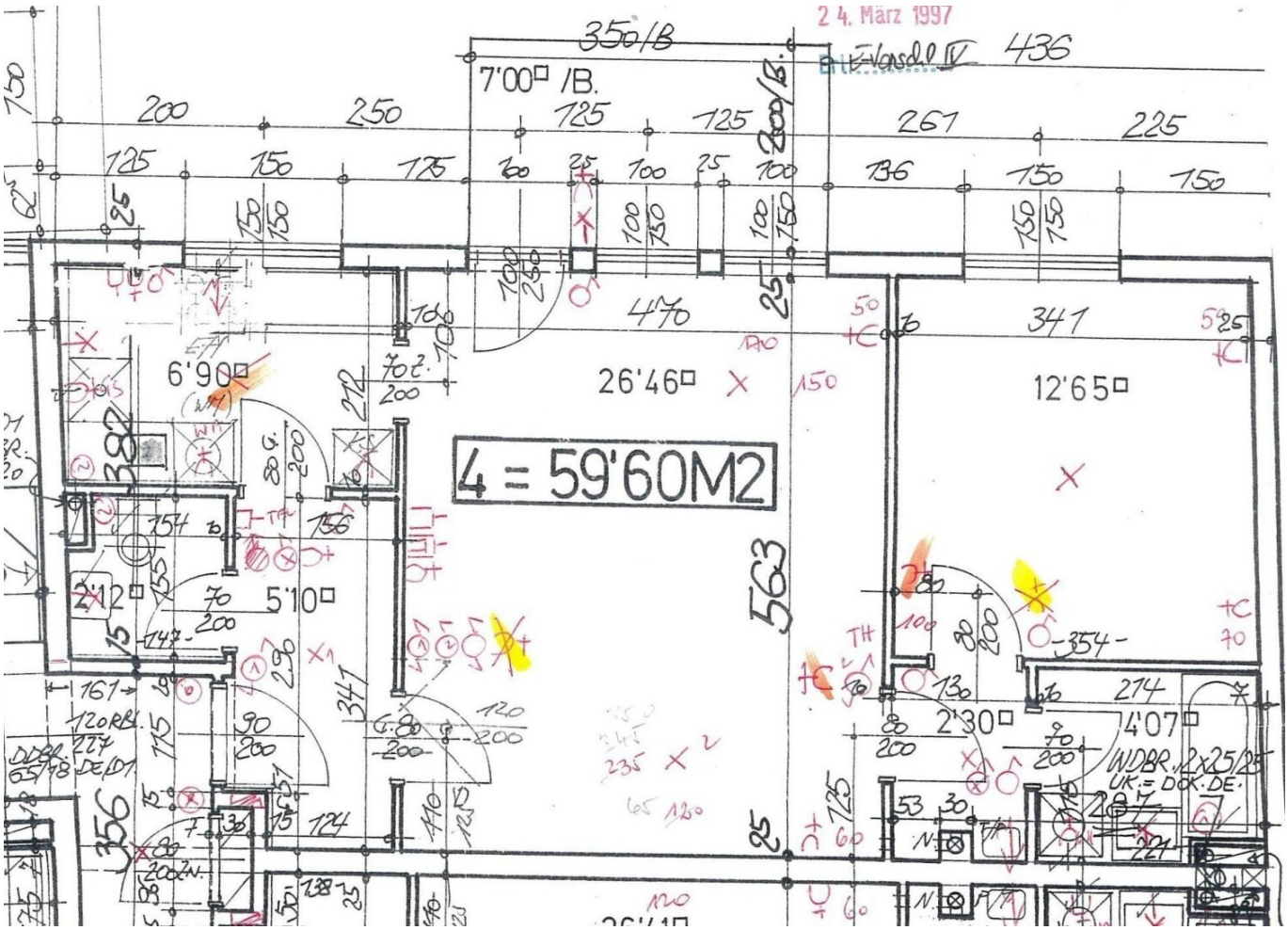




BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN






24. März 1997
350/B
7'00□ /B.
436
200
250
125
125
261
225
6'90□
26'46□
12'65□
4 = 59'60M2
5'10□
2'12□
2'30□
4'07□
341
470
563
356
382
347
WIDBR. 12x25/25
UK.= DOK. DE.

Objektbeschreibung

Beim Hyrtlpark, in einem sehr gepflegten Wohnhaus, BJ 1995, befindet sich diese ca, 60m² große Wohnung mit dem 7m² messenden Balkon in Grünruhelage!

Im 1. Stock gelegen, Lift ist jeweils im Halbstock vorzufinden, betritt man die Wohnung über den Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe bereithält. Von hier aus sind die komplett eingerichtete Küche, der Wohn-/Essraum mit Ausgang auf den großen Balkon und weiter führend ein Zimmer und das Bad zu erreichen.

Die perfekte Raumaufteilung ermöglicht es, dass alle Räume und der Balkon in den wunderschönen, begrünten Allgemeingarten, der mit Sitzgelegenheiten unter Pergolen aufzuwarten hat, ausgerichtet ist.

Im Wohn-/Essraum ist ein schöner Parkettboden verlegt, im Zimmer Laminat und im Vorraum, Küche und sanitären Anlagen sind Fliesenböden vorhanden. Die Fenster und Balkontüre sind aus 2-fach-Isolierglas, Gegensprechanlage und Kabel/TV gehören zur Ausstattung dazu.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Ein über 8m² großes, trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, ein Fahrradabstellraum steht den Bewohnern zur Verfügung.

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!

Instandhaltungsfonds: ca. 307.000,00 EUR/per 31.12.2025

Instandhaltungsrücklage: 212,64 EUR

Betriebskosten (netto): 137,31 EUR

Lift (netto): 10,58 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 14,79 EUR

Betriebskosten (gesamt): 375,32 EUR

Kaufpreis: 249.000,00 EUR

Provision: 8.964,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

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