

**"Frühling im EIGENEN GARTEN!"**



01. Garten\_Sommer

**Objektnummer: 1626\_26588**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	ca. 2000
<b>Wohnfläche:</b>	72,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	334.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

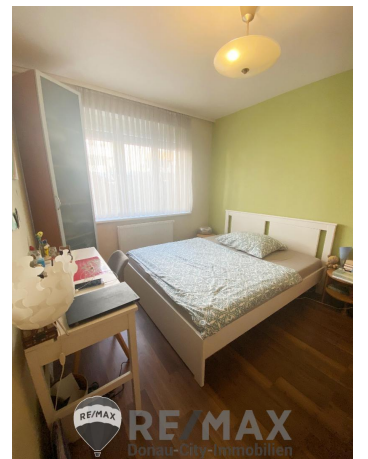
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

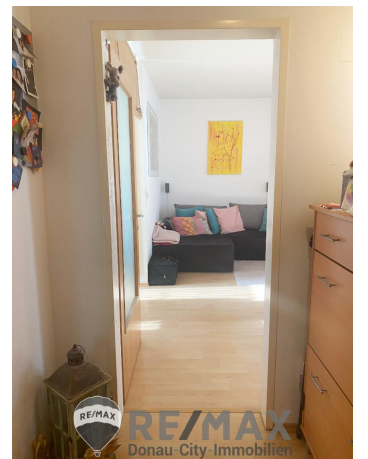


**Dolores Neubauer**

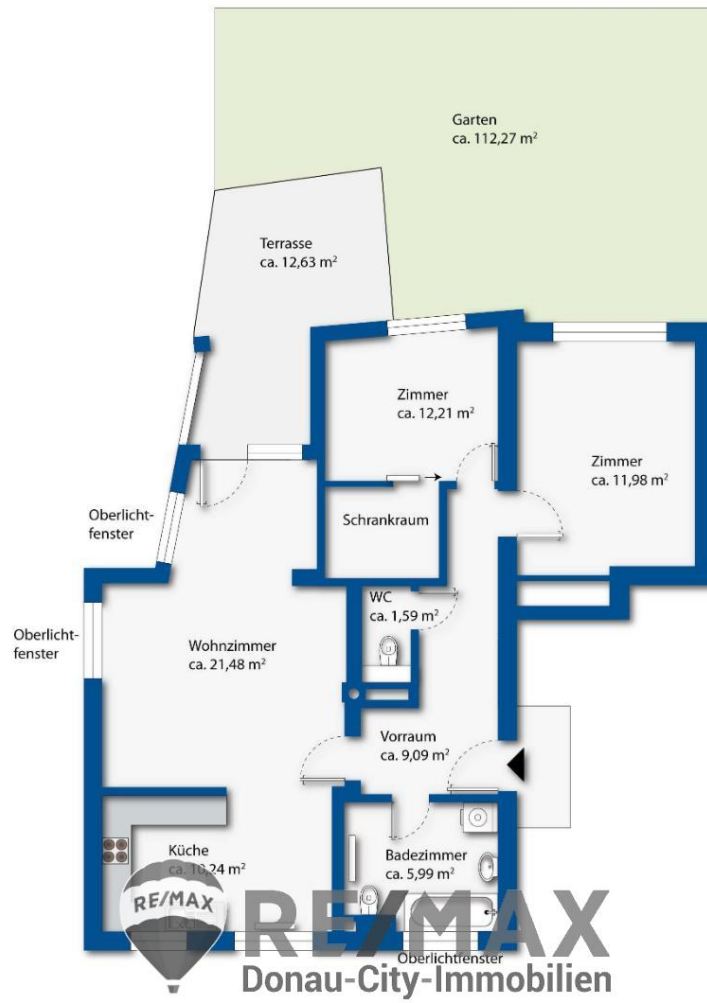
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf











**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigenterversicherung  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien **GENERALI**

## Objektbeschreibung

**Alles DA – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!** Diese liebevolle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 72,58 m<sup>2</sup> verbindet Gemütlichkeit mit einer erstklassigen öffentlichen Anbindung. **Highlights:** • **Wohnzimmer** mit (halb)offener und **voll ausgestatteter Küche** • **Zwei zentral begehbare Zimmer** – vielseitig nutzbar für Familien, Paare, Homeoffice und/oder Gäste • **Tageslichtbad mit Badewanne** und Waschmaschinenanschluss • **Separates WC** • **Vorraum** • ca. 112,27m<sup>2</sup> **Garten mit Terrasse** (ca. 12,63m<sup>2</sup>) und einem **Gartenhäuschen** – Ihre Wohlfühloase • Alle Räume verfügen über Aussenrollläden • **Kellerabteil** (ca. 5,48 m<sup>2</sup>) – zusätzlicher Stauraum • **Gemeinschaftlicher Fahrradraum** • **Optional: Garagenplatz** – für zusätzlichen Komfort Vom Herzstück der Wohnung, dem Wohnzimmer, gelangen sie direkt auf die Terrasse mit dem gemütlichen Garten, welcher zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. **Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz zu erwerben – ein praktischer Vorteil für Ihren Komfort. Lage:** Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Mödling, der Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Nahversorger, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in direkter Umgebung – **alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen, ist bequem erreichbar!** **Monatliche Kosten:** Betriebskosten Wohnung ca. 368,76 (inkl. Rücklagen und der gesetzlichen USt) zuzüglich Strom und Heizkosten Optionaler Garagenplatz: Betriebskosten ca. € 57,56/Monat (inkl. Rücklagen und gesetzlicher USt) **Kaufpreis: € 334.000,--** Verfügbar: nach Vereinbarung **Am besten Sie machen sich selbst ein Bild und vereinbaren direkt einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns von Ihnen zu hören!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig und weist auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz55.0

wär kWh

meb/(m<sup>2</sup>

edar a)

f:

Klas C

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 0.97

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien  
z:  
Klas B  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effizi  
enz: