

**VERKAUF mit WOHNRECHT! - "Ruhe und Natur  
genießen-Einfamilienhaus in idyllischer Lage in Gaaden!"**



1.Garten, Pool a

**Objektnummer: 1626\_26309**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	ca. 2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	164,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	306,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	715.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Richard. Fetscher, MBA**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32











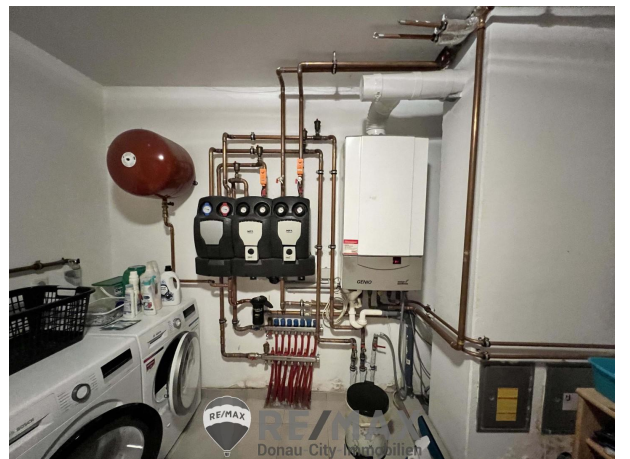










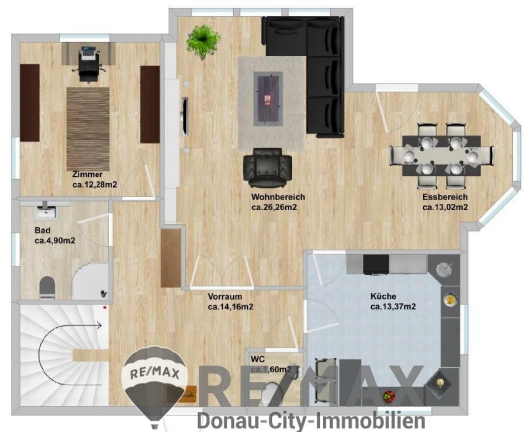




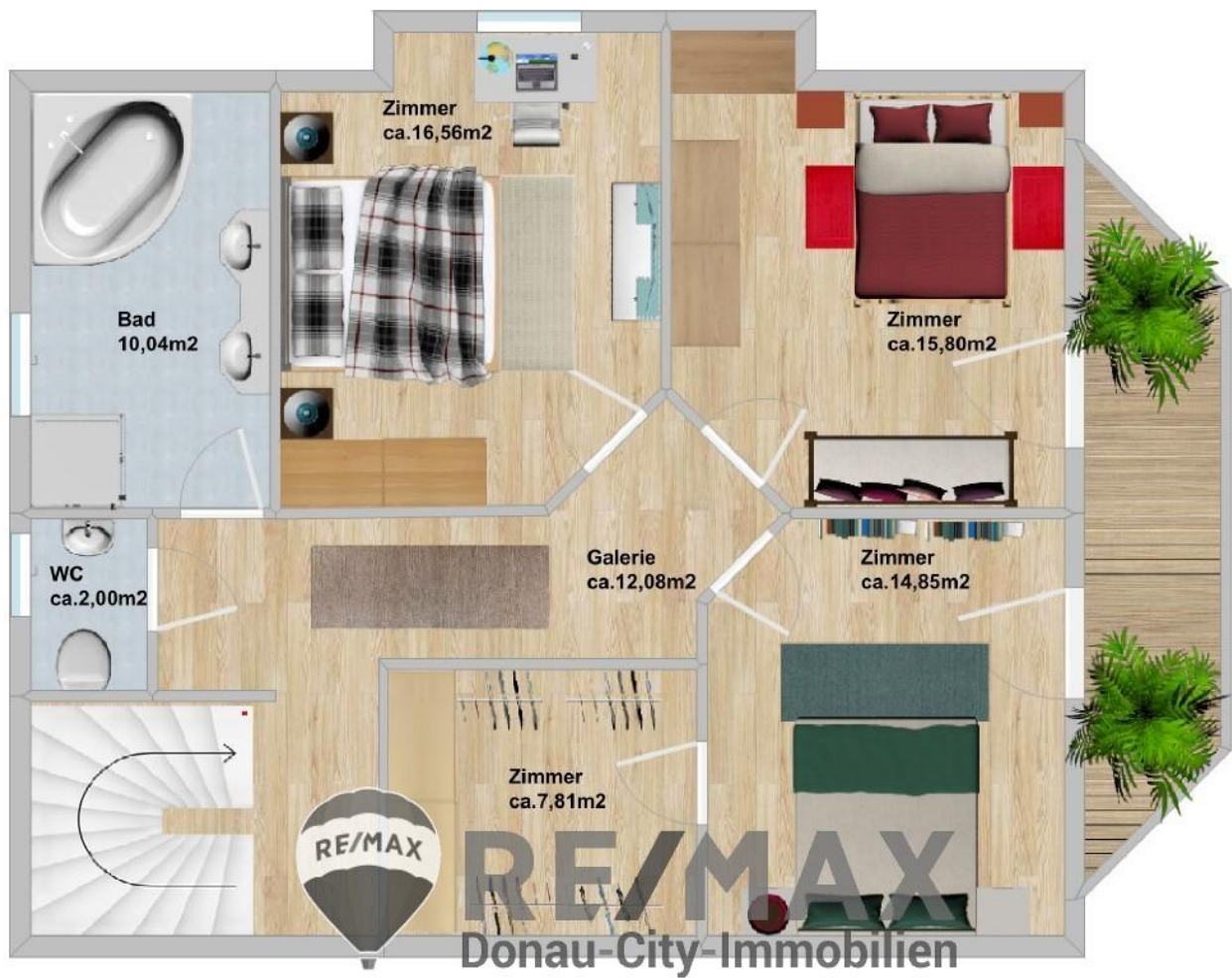
RE/MAX  
 RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
 RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
 RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien



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

RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI\*

Haushaltgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen  
 RE/MAX zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung  
 RE/MAX Donau-City-Immobilien GENERALI

## Objektbeschreibung

**VERKAUF mit WOHNRECHT! - "Ruhe und Natur genießen - Ihr Einfamilienhaus in idyllischer Lage in Gaaden! " Willkommen in Ihrem wunderschönen Einfamilienhaus in Gaaden, erbaut im Jahr 2005 und umgeben von der atemberaubenden Natur des Wienerwalds. Die Liegenschaft bietet eine großzügige Wohnfläche von ca.164m<sup>2</sup> auf einem ca. 799m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit drei Ebenen- Erdgeschoss, Dachgeschoss und einem großzügigen Wohnkeller eignet sich dieses Haus ideal für Familien, die Komfort und Ruhe suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. **Raumaufteilung:** Das **Erdgeschoss** besteht aus einem Vorraum (ca.14,16m<sup>2</sup>), einer Küche (ca.13,37m<sup>2</sup>), einem Wohn,-Essbereich (ca.39,28m<sup>2</sup>, mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten), einem Arbeitszimmer (ca.12,28m<sup>2</sup>), einem Bad mit Dusche und WC und einem Abstellraum. Das **Dachgeschoss** besteht aus eine Galerie (ca.12,08m<sup>2</sup>), drei Schlafzimmern (ca.15,80m<sup>2</sup>, 14,85m<sup>2</sup>, 16,56m<sup>2</sup>), einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einem separaten WC und einem Schrankraum. Der **Keller** besteht aus drei großen Räumen, einer Waschküche, in der sich auch die Gastherme befindet, und einer zusätzlichen Dusche. Die Ausstattung umfasst hochwertige Parkettböden, edle Fliesen, Jalousien, eine Klimaanlage in zwei Schlafzimmern und einen - über die Gastherme beheizten - Außenpool. Ein Carport für zwei Autos und die ruhige Lage mit traumhafter Wienerwald-Aussicht runden das Angebot ab. Die Busverbindung bringt Sie in wenige Minuten zur nahegelegenen Stadt Mödling, von wo aus Sie mit der Schnellbahn oder dem regionalzug Wien in ca.20 Minuten erreichen. Für Autofahrer bietet die Anbindung über die A21 eine bequeme und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Im Gaaden selbst sowie in nahegelegenen Mödling stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Volksschule und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und Berufsschulen, sind in der nahegelegenen Stadt Mödling gut erreichbar. **VERKAUF mit befristetem WOHNRECHT:** Die jetzigen Eigentümer behalten ein befristetes Wohnrecht für dieses Objekt. Dies wird vertraglich geregelt und notariell beurkundet. Ein befristetes Wohnrecht bedeutet, dass bestimmte Personen (in diesem Fall 2 Personen auf 10 Jahre) dazu berechtigt sind, auf dem Grundstück samt Haus, für die befristete Zeit zu wohnen. Der Eigentümer hegt und pflegt die Liegenschaft weiterhin. **Bei näherem Interesse können gerne Unterlagen im Detail angefordert werden.** Verkehrswert: € 895.000,- abzügl. befristetes Wohnrecht (10 Jahre) - € 180.000,- **Sofortkaufpreis: € 715.000,-** Maklerprovision: € 3 % zuzgl.20% Ust. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem**

Erfordernis:

Heizwär 61.6 kWh

mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H C

eizwärme

bedarf:

Faktor G 1.0

esamten

ergieeffizi  
enz:  
Klasse B  
Faktor G  
esamten  
ergieeffizi  
enz: