

**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

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

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Richard. Fetscher, MBA

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32















RE/MAX
Donau-City-Immobilien



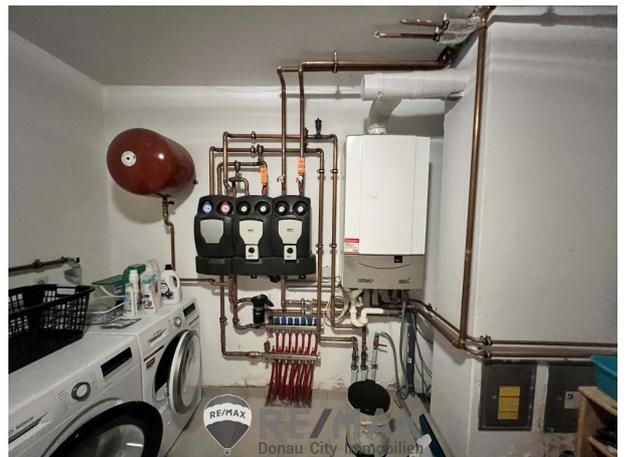
RE/MAX
Donau City Immobilien



RE/MAX
Donau City Immobilien







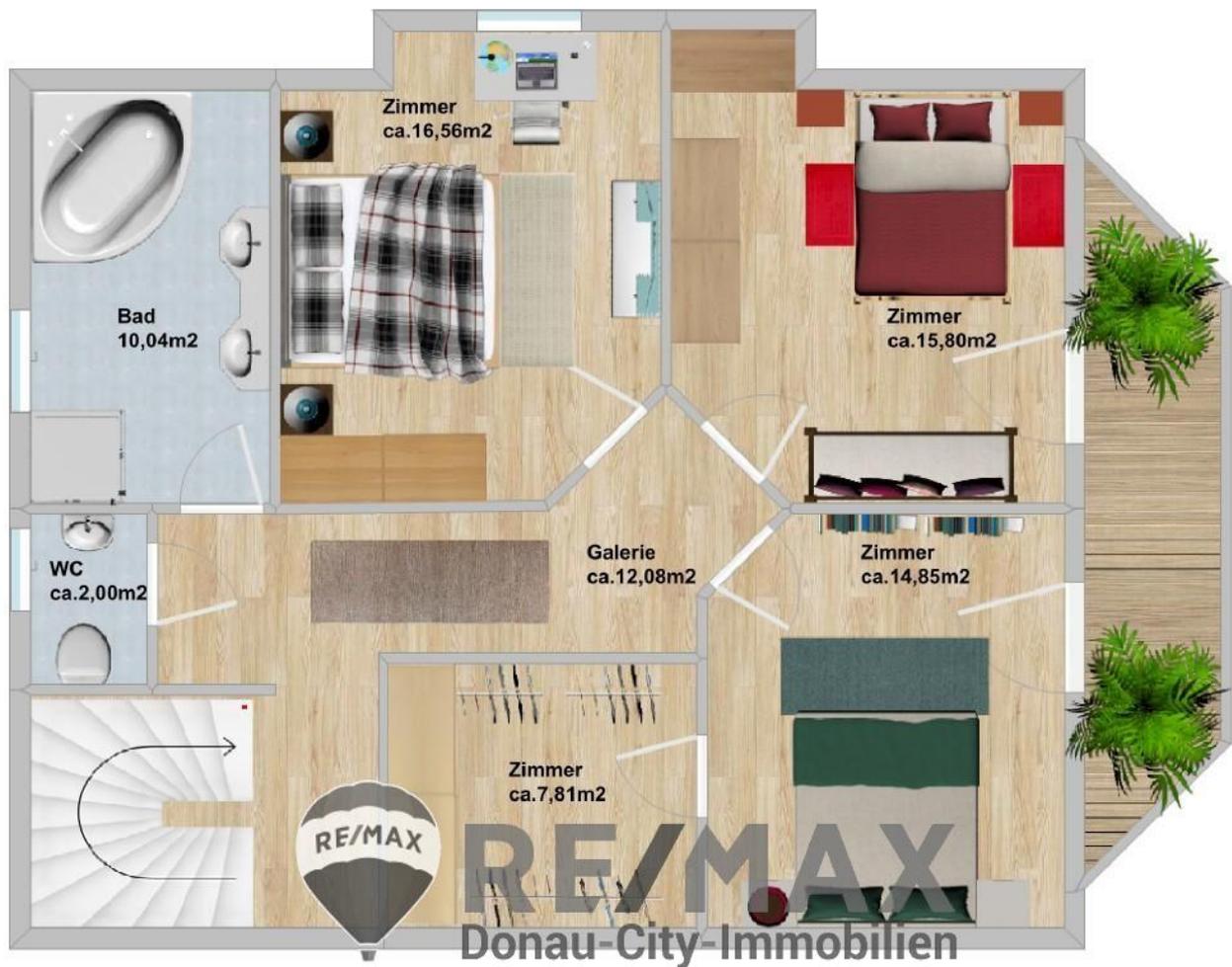


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien





RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
 Premiumschutz
 in den ersten
 3 Monaten
 PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
 und Klimaanlage
 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.164m² auf einem ca. 799m² 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.14,16m²), einer Küche (ca.13,37m²), einem Wohn,-Essbereich (ca.39,28m², mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten), einem Arbeitszimmer (ca.12,28m²), einem Bad mit Dusche und WC und einem Abstellraum. Das **Dachgeschoss** besteht aus eine Galerie (ca.12,08m²), drei Schlafzimmern (ca.15,80m², 14,85m², 16,56m²), 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/(m²a)

:

Klasse H C

eizwärme

bedarf:

Faktor G 1.0

esamten

ergieeffizi
enz:
Klasse B
Faktor G
esamten
ergieeffizi
enz: