

Traumhafte Eigentumswohnung am Fuße des Eichkogels in Mödling

Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner
Telefon: +43 699 / 1888 9888
EMail: ae@vitales-wohnen.at



Objektdaten

Objektnummer: 1760/173
Adresse: Mödling; 2340 Mödling
Stock: 1
Baujahr: ca. 1975
Energieausweis: liegt vor
HWB: 101,60
fGEE: 2,14
Fläche: ca. 91 m²
Zimmeranzahl: 3
Heizung: Fernwärme, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

Preise

Kaufpreis: € 297.000,00
Summe BK exkl. USt.: € 228,52
Summe BK inkl. USt.: € 245,00
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Traumhaftes Wohnen für Naturliebhaber, in einer der schönsten Gegenden Mödlings, Nähe HTL

Wer würde nicht davon träumen, eine helle, südwestlich gelegene Wohnung mit Blick ins Grüne sein Eigentum nennen zu dürfen?

Die Wohnung liegt im 1. Stock und besteht aus:

Vorraum
Wohnzimmer + Loggia
2 Schlafzimmer
Küche
Abstellraum
Bad
separates WC

Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 7,0 m² ist inkludiert.

Die großzügige Loggia mit 8 m² lädt dazu ein, mit seinen Liebsten gemütliche Stunden im Freien verbringen zu können. Die Nutzfläche der Wohnung mit Loggia beträgt somit 95 m².

Man könnte diese 3 Zimmer Wohnung sehr einfach auch in eine 4 Zimmer Wohnung umwandeln mit einer Zwischenwand + Schiebetür im Wohnzimmer - siehe Wohnidee bei den Grundrissen.

Die Busstation, sowohl ins Zentrum von Mödling, als auch zum Bahnhof Mödling, ist in unmittelbarer Nähe gegeben. Ein großzügiger Kinderspielplatz mit Sitzgelegenheit befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Hier lassen sich die Vorteile vom Leben am Stadtrand (am Fuße des Naturschutzgebietes Eichkogel) und einer attraktiven Kleinstadt, etwas südlich von Wien gelegen, verbinden.

Sowohl die vielen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, wie Joggen, Wandern, Golfen, Radfahren, Tennis, Reiten, etc., als auch die in Gegend hervorragende Infrastruktur in der Stadt, wie höhere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kaffeehäuser, Restaurants, Ärzte und vieles mehr, werden Sie begeistern.

Wenn Sie Weinliebhaber sind, wird Sie die Vielfalt an hervorragenden Weinen und Schmankerl zwischen Mödling und Bad Vöslau begeistern. Rund 90 Winzer verwöhnen ihre Gäste in einem Ambiente, welches selbst unter Top Weinkennern höchste Beachtung findet.

Sehr gute Anbindung mittels Bus, Schnellbahn oder Autobahn zur Wohnung ist gegeben.

Nutzen Sie die Vorteile einer großzügigen Wohnsiedlung und dies zu leistbaren Konditionen.

Die Wohnung ist vom Sonnenstand, dem Grundriß und dem Ausblick ein Juwel.

Die Wohnung verfügt auch über einen Rauchfang, welcher die Aufstellung eines stimmungsvollen Schwedenofens ermöglichen würde.

- +) Markise elektrisch
- +) Handtuchradiator im Bad und im Vorraum
- +) Im Kellerabteil Fliesen, Strom und Steckdose

monatliche Kosten:

Instandhaltung	Euro 63,69
Betriebskostenkonto netto	Euro 140,40
<u>Verwaltungskostenkonto netto</u>	<u>Euro 24,43</u>
Nettovorschreibung	Euro 228,52
<u>UST Vortschreibung</u>	<u>Euro 16,48</u>
Gesamtanschreibung:	Euro 245,00

Die offene Wohnbauförderung von Euro 36,22 / Monat wird bei Verkauf der Wohnung von der Käuferseite ausbezahlt.

Heizung und Warmwasser monatlich brutto: Euro 99,07

Die Eigentumswohnung wurde von einer Genossenschaft mit Förderungsmittel der WBF68 und Landeswohnbauförderung errichtet. Da die Wohnung von einer Genossenschaft gekauft wurde, ist davon auszugehen, dass bei Erwerb der Eigentumswohnung und anschließender Vermietung eine Mietzinsbeschränkung besteht (angemessener Mietzins).

Kaufpreis: Euro 297.000,-

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.
Die Wohnung wird leer übergeben.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
Energiedaten: HWB: 101,6 kWh/m²a; fGEE: 2,14

Weitere Bilder



5260011



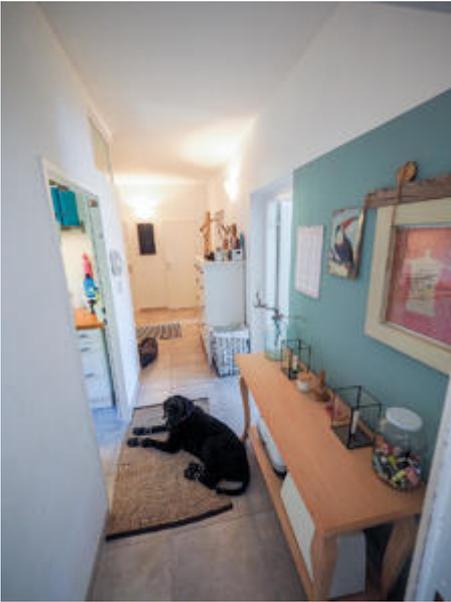
5260028



5260013



5260014



5260016



5260022



5260019



5260023



5260021



5260031



5260032



5260038