



#0001004619

**!!PREISREDUKTION!!---Klassische 2- Zimmer Altbauwohnung mit
Lift und Grünblick in zentraler Mödlinger Wohnlage**

2340 Mödling



Kaufpreis: 265.000,00 €

Wohnfläche: 76,00 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Mag. Alexander Kreci

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.kreci@riv.at

+43 664 60 517 517 62





BESCHREIBUNG

Hier können Sie eine klassische Altbauwohnung mit zwei Zimmern und 76m² Wohnfläche im 2. Liftstock erwerben.

Die Wohnung befindet sich im Mödlinger Stadtzentrum, weist einen ausgezeichneten Erhaltungszustand auf und ist für Eigennutzer ab sofort verfügbar.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Miteigentum
Baujahr	1910
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	76,00 m ²
Kellerfläche	4,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	26.04.2022
Gültig bis	25.04.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	123,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	2,00
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

MERKMALE

Lage	Ost, West	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Stadtzentrum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
Zustand	Gut	Alterskategorie	Altbau
Erschließung	Ortsüblicherschlossen		



Anschlüsse	Kabelkanäle, TV / Fernsehanschluss, Internetanschluss		
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	265.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	142,55 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	62,09 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	204,64 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	265.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	0,5%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	45.954,81 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2021
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium
- < 1km: Musikschule Mödling

Kultur & Freizeit

- < 500m: Museum Mödling
- < 500m: Sportplatz Jakob-Thoma-Strasse
- < 500m: Volkskundemuseum Mödling
- < 1km: Mrs.sporty Club Mödling
- < 1km: Yoga Zentrum Mödling

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Bezirkspolizeikommando Mödling
- < 1km: Bezirksgericht Mödling

Gesundheit

- < 500m: Diagnosezentrum Mödling

Einkauf

- < 500m: Eduscho
- < 500m: Dm Drogerie Markt
- < 500m: Kolm - Die Bäckerei
- < 500m: Krawany Handarbeiten
- < 500m: Elektro Diskont

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen Bank

Gaststätten



< 500m: Eis Peter

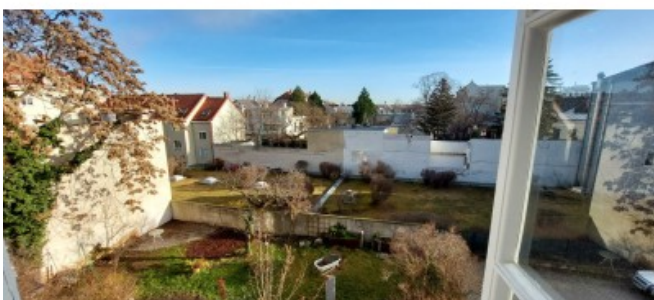
< 500m: Café Posthof

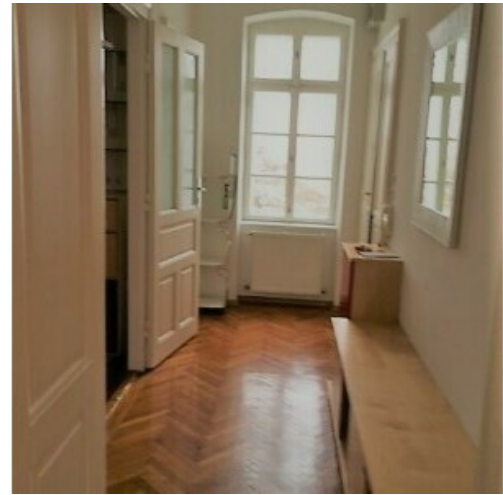
< 1km: Cafe Kanzlei



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

