



#0001007524

Vier-Zimmer- Familientraum-auch als WG geeignet in guter Mödlinger Wohnlage visa-vis HTL

2340 Mödling



Kaufpreis: 580.000,00 €

Wohnfläche: 129,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Alexander Kreci

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.kreci@riv.at

+43 664 60 517 517 62





BESCHREIBUNG

Familienwohnung, aber auch als WG geeignet, mit 4 Zimmern, Loggia, Garagenbox im Eigentum und 20m² Kellerraum visa-vis HTL zu verkaufen.

130m² Wohnfläche, saniert, mit sonnendurchfluteten Räumen.

Neugierig geworden?

Fragen Sie nach dem Expose, um noch detaillierte Informationen zu erhalten.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Miteigentum & Benutzungsregelung
Baujahr	1974
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 129 m ²
Kellerfläche	ca. 16 m ²
Loggiafläche	ca. 8 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	26.04.2021
Gültig bis	25.04.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	81,47
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,60
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Loggien	1

MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand
------	------------	--------	-----------------------------



Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss, Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Flachdach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	580.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	261,43 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	155,28 € inkl. USt.
Heizkosten	170,42 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	73,56 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	660,69 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	580.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	0,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	29.839,14 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022



LAGE UND UMGEBUNG

Mödling gehört zu Niederösterreich und ist Teil von dessen Industrieviertel sowie des südlichen Ballungsraums von Wien.

Mödling befindet sich relativ zentral im West-Ost ausgerichteten Bezirk Mödling, dessen Verwaltungssitz es ist.

Die Gemeinde liegt einerseits mit ihren Hügeln im östlichen Wienerwald und gehört andererseits mit ihrem Weinbaugebiet zur Thermenregion im westlichen Hanggebiet des Wiener Beckens.

Verkehr:

Die Stadt wird von der Südbahn durchquert, die mit Schnellbahn und Regionalzügen eine schnelle Verbindung nach Wien, Baden und Wiener Neustadt ermöglicht. Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2019 ist Mödling an den Nächten vor Feiertagen und Wochenenden rund um die Uhr im Halbstundentakt mit Wien und im Stundentakt mit Wiener Neustadt verbunden.[67] Der Bahnhof ist für die zahlreichen Pendler auch mit einer großzügig angelegten Park&Ride-Anlage ausgestattet.

Innerstädtisch gibt es einen Citybus mit vier Linien, (1, 2a, 2b, 3) welcher vom ÖBB-Postbus betrieben wird. Außerdem führen von den zwei Busbahnhöfen (Bahnhof und Badstraße) Buslinien in den ganzen Bezirk sowie auch nach Siebenhirten und Liesing (Wien 23). Auch die Shopping City Süd wird durch die Buslinie 207 erschlossen.

Komplementiert wird das Angebot des öffentlichen Verkehrs durch weitere Angebote im Bezirk: Zu nennen sind hier etwa die Badnerbahn, die ebenfalls an das Netz des Citybusses angeschlossen ist, sowie die Innere Aspangbahn und die Pottendorfer Linie.

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Htl Mödling

Gesundheit

< 500m: Georg-Apotheke

< 1km: Blu. Beethoven - Dr. Michaela D'alonzo

Einkauf

< 500m: Fechtsport Martin



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss_001](#)

