



#0001007742

## Romantisches Einfamilienhaus in Gaadens Bestlage zum Ausbauen auf ca. 1000m<sup>2</sup> Grund

2531 Gaaden bei Mödling



Kaufpreis: 649.000,00 €

Wohnfläche: 150,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Bernhard Wiesner

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

bernhard.wiesner@riv.at

+43 664 60 517 517 65





## BESCHREIBUNG

Romantisches, gepflegtes Weinhauerhaus in Gaadens-Bestlage auf ca. 1000m<sup>2</sup> Grund mit guter Raumaufteilung und extra Gewölbekeller zu verkaufen.

### Eckdaten:

3 Zimmer

Küche mit allen elektrischen Geräten

Speis

Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss

Keller ca. 40m<sup>2</sup>

2 KFZ-Freiplätze

Energieausweis und Grundrissplan in Ausarbeitung!

Fordern Sie das unverbindliche Expose dazu an, um noch mehr technische Informationen und Bilder zu erhalten.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1880
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 971 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1

### MERKMALE

Zustand	Gut	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	649.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	649.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Gaaden befindet sich im nördlichen Wienerwald am Fuße des Anningers in einem weiten Talbecken, das durch den Mödlingbach entwässert wird.

Der Ort liegt an der Mödlinger Straße B 11.

Durch die Bezirkszugehörigkeit ist das tägliche Leben nach Mödling ausgerichtet, obwohl Baden ungefähr gleich weit entfernt liegt.

### Verkehrslage:

Gaaden liegt an der Mödlinger Straße B 11.

Leicht erreichbar ist die Gemeinde durch die Wiener Außenringautobahn A 21, die in Sparbach und in Heiligenkreuz je eine Auffahrt haben.

Als öffentliches Verkehrsmittel wird hauptsächlich die Busverbindung nach Mödling verwendet.

In Gaaden befindet sich eine Volksschule sowie ein Kindergarten.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

Zöchling, Mostheuriger

Pöchhacker's Krone

Mein Back Eck

Gasthaus Zu Den Linden

### Gesundheit

Medizinalrat Doktor Hedwig Zeller

### Bildung

Volksschule

### Sonstiges

Raiffeisen Bank



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[doc01234320231110102744\\_001](#)

