



#0001007829

## Familienbungalow mit zauberhaftem Garten

2340 Mödling



Kaufpreis: 775.000,00 €

Wohnfläche: 167,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





## BESCHREIBUNG

Lassen Sie sich überraschen von diesem versteckten Familientraum!

Uneinsehbar in Zentrumsnähe von Mödling liegt dieser vor einigen Jahren renovierte Bungalow mit 4 Zimmern und einem perfekten Garten für Ihre Familie mit überdachter Terrasse und Pool. Ein beheizbarer Wintergarten und ein Schwedenofen runden das Wohlfühlpaket ab. Die Überraschung bietet aber das riesige Kellergeschoß, in dem uA weitere 2-3 Schlafzimmer untergebracht werden können. Selbstverständlich gibt es dort auch ein vollwertiges Badezimmer, eine Sauna und noch eine extra Dusche.

Eine Garage und ein Stellplatz stehen dem neuen Eigentümer ebenfalls zur Verfügung.

Interessiert?

Fragen Sie gleich online diese interessante Liegenschaft an, um Detailinformationen, Pläne und Adresse zu erhalten.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1972
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	07.08.2023
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
Grundfläche	456,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 321 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.05.2023
Gültig bis	11.05.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	114,30
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,22
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	775.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Heizkosten	321,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	321,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	775.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### WEITERE KOSTEN

Miteigentum (jährlich)	400,00 € inkl. USt.
------------------------	---------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Bungalow befindet sich in einer gemischt bebauten Umgebung in Gehdistanz zur Mödlinger Fußgängerzone. Auch der Spaziergang in den Wienerwald und zur Burg Liechtenstein ist in wenigen Minuten möglich. Trotz der Grünruhelage erreichen Sie den Bahnhof Mödling in ca. 18 Gehminuten.

Regionale Buslinien halten in unmittelbarer Nähe, die Sie nach Siebenhirten, zur SCS und zu diversen Schulen in der Umgebung bringen können. Mödling ist eine Schulstadt und bietet für Kleinkinder bis zu diversen Fachschulen alles an pädagogischen Einrichtungen.

Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus runden das Angebot in Mödling ab.

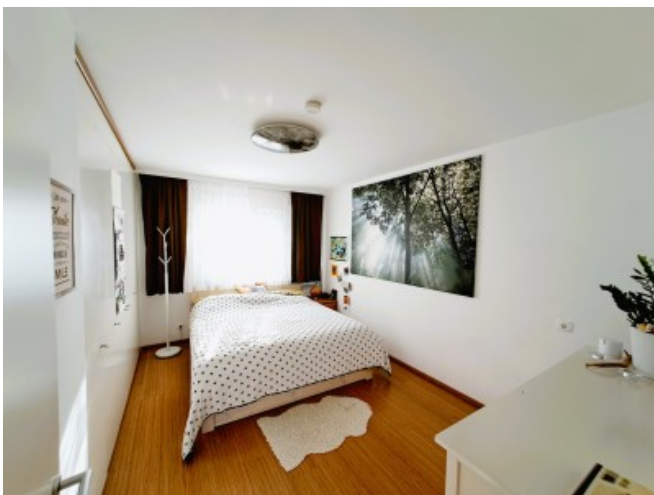
Einkaufsmöglichkeiten und die schöne Altstadt mit Fußgängerzone sind ebenfalls zu Fuß erreichbar, alternativ diverse Einkaufszentren im Süden von Wien, die in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen sind.

Autobahnanschluss an die A2/A23 und A21: 8 Minuten



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

