



#0001008021

## Gemütliche Wohnung am Ortsrand von Mödling

2340 Mödling



Kaufpreis: 195.000,00 €

Wohnfläche: 80,17 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
wolfgang.wagner@riv.at  
+43 664 60 517 517 78





## BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 4. und gleichzeitig letzten Stock des ca. 1974 erbauten und sehr gepflegten Hauses, es ist kein Lift vorhanden.

Man betritt sie über einen zentralen Vorraum, von dem aus über einen Zwischenflur das Badezimmer und das WC erreichbar sind.

Von diesem Vorraum sind noch die Küche, das Schlafzimmer, ein kleiner Abstellraum, ein großer Schrankraum und das nach Süden orientierte Wohnzimmer zugänglich.

Das Wohnzimmer wurde abweichend vom Bestandsplan mit einem Kabinett zusammengelegt und vom Wohnzimmer wurde der Schrankraum abgetrennt.

Es ist aufgrund der Südlage und der großen Fensterflächen sehr hell und großzügig.

Vom Wohnzimmer ist der Ausgang auf die Loggia, die über die gesamte Breite der Wohnung reicht, möglich.

Von der Loggia ergibt sich ein traumhafter freier Blick nach Süden bis zum Anninger.

Badezimmer, WC und Küche wurden bereits auf neuen Stand gebracht, die Küche ist voll möbliert und mit allen Geräten ausgestattet.

Somit kann man aus der Wohnung mit wenig Aufwand ein Schmuckstück machen, auch der Rückbau auf eine Familienwohnung mit drei Zimmern wäre leicht möglich.

Ein großes Kellerabteil rundet das Angebot ab.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1974
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.04.2018
Gültig bis	08.04.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	35,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	3,72
fGEE Klasse	 F

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Wasch/Trockenraum, Abstellraum	Zustand	Gut



Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Vollerschlossen
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	195.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	156,48 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	82,13 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	4,22 € inkl. USt.
Heizkosten	92,57 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	335,39 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	195.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### WEITERE KOSTEN

Verwaltungskosten (Monatlich)	30,40 € inkl. 10% USt.
-------------------------------	------------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich unweit der Bezirkshauptmannschaft und des Bahnhofs von Mödling in einer ruhigen Wohngegend.

Alle Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und auch im nicht weit entfernten Ortskern von Mödling vorhanden.

Die Anbindung nach Wien ist durch die Südbahnlinie als sehr gut zu bezeichnen, diverse Buslinien stehen ebenfalls zur Verfügung.

Mit dem Auto gelangt man rasch über die Anschlussstelle Mödling in das übergeordnete Verkehrsnetz.

Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Satndortexpose.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

[Standortexposé 2340 Mödling](#)

