



#0001008021

## Gemütliche Wohnung am Ortsrand von Mödling

2340 Mödling



Purchase price: 195.000,00 €

Living Area: 80,17 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Category             | Flat                                 |
| Usage Type           | Living                               |
| Sales Type           | Buy                                  |
| Form of ownership    | Condominium                          |
| Year of construction | ca. 1974                             |
| Construction status  | Finished                             |
| Heating              | Central Heating:<br>District Heating |

### AREAS

|             |            |
|-------------|------------|
| Living Area | ca. 80 sqm |
| Loggia Area | ca. 8 sqm  |

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Energy Certificate Date           | 09.04.2018  |
| Valid until                       | 08.04.2028  |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 35,60   |
| HWB Class                         |  B |
| fGEE Value                        | 3,72  |
| fGEE Class                        |  F |

### SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 2 |
| Bathrooms   | 1 |
| Toilets     | 1 |
| Bedrooms    | 1 |
| Loggias     | 1 |

### FEATURES

|                            |                           |           |                |
|----------------------------|---------------------------|-----------|----------------|
| View                       | Distant View              | Area      | Dwelling Area  |
| Additional rooms and areas | Drying Room,<br>Storeroom | Condition | Good condition |



**Maklerservice & Bewertung**

|            |                     |              |                          |
|------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| Age        | New Building        | Exploitation | Full developed           |
| Floor      | Flagstone, Parquet  | Construction | Massive Construction     |
| Furnished  | Partially furnished | Cellar       | Basement Storage<br>Room |
| Sanitation | Show                | Kitchen      | Kitchenette              |





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |              |
|----------------|--------------|
| Unit Buy Price | 195.000,00 € |
|----------------|--------------|

### RUNNING COSTS

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 156,48 € incl. 10% VAT |
|---------------|------------------------|

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Repair Costs | 82,13 € incl. VAT |
|--------------|-------------------|

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Other Costs | 4,22 € incl. VAT |
|-------------|------------------|

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Heating Costs | 92,57 € incl. 20% VAT |
|---------------|-----------------------|

### TOTAL

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 335,39 € incl. VAT |
|---------------------|--------------------|

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Total buy price | 195.000,00 € |
|-----------------|--------------|

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|

### SIDECOSTS

|                      |      |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|

### ADDITIONAL COSTS

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Verwaltungskosten (Monthly) | 30,40 € incl. 10% VAT |
|-----------------------------|-----------------------|



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

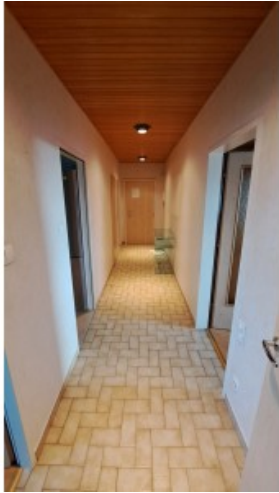
Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Satndortexpose.



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

[Plan\\_001](#)

[Standortexposé 2340 Mödling](#)

