

++ DIE Gelegenheit! ++



Objektnummer: 3963

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	550,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	600.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



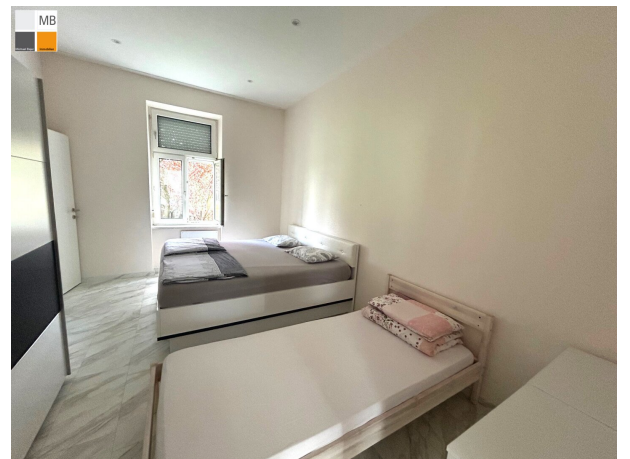
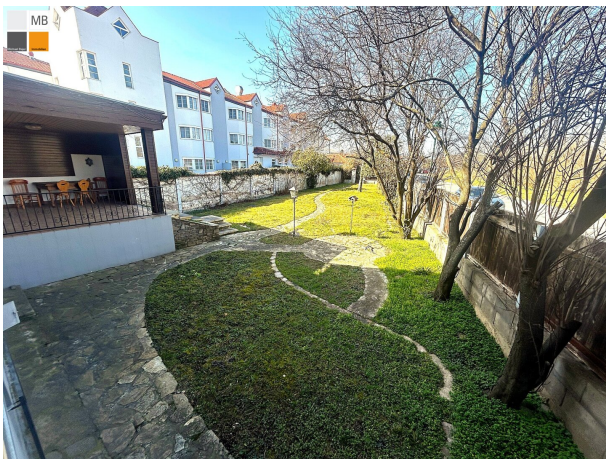
Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76

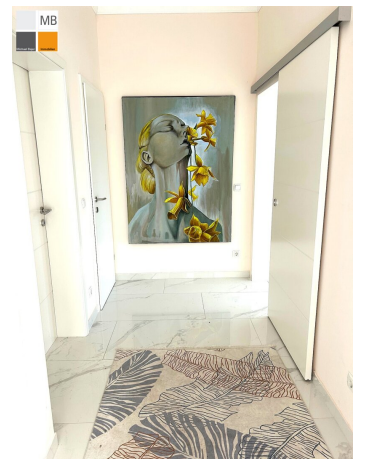






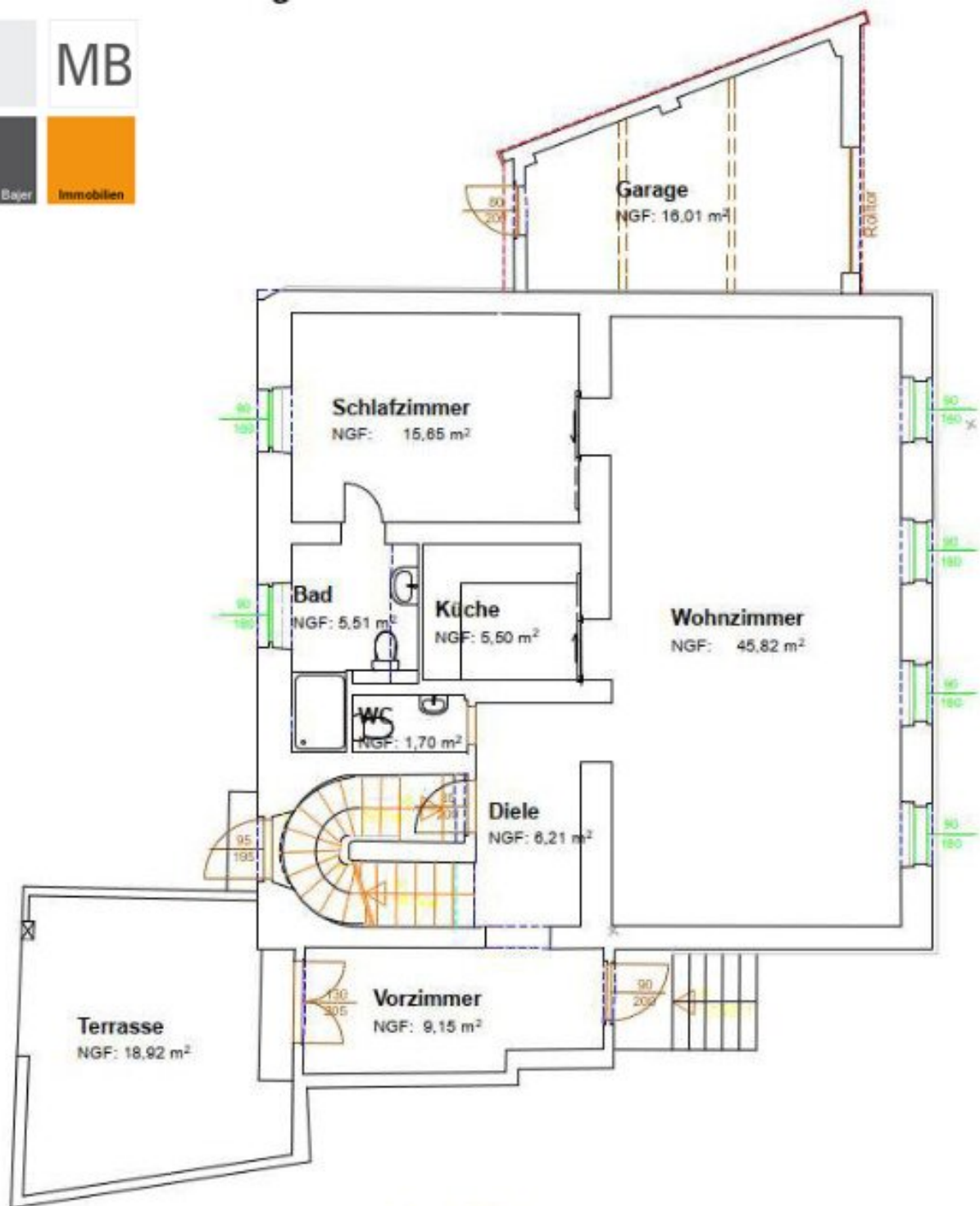














Objektbeschreibung

Ziegelmassiv gebautes Einfamilienhaus mit Vollkeller und traumhaft blickgeschützten Garten!

- **zirka 120 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1930 und 2023 kernsaniert**
- **Heizung fehlt. Infrarot- und Gasheizung sowie LW-pumpe sind möglich! Ebenso ein Kachel/Specksteinofen**
- **überdachte uneinsichtige Westterrasse, Garage und ein großer wunderschöner Sonnengarten mit viel Platz für einen Pool!**
- **super attraktive und zentrale Lage in Mödling!**
- **8,6 KW Photovoltaikanlage am Dach**
- **Das Dach ist in den nächsten Jahren zu sanieren - bei der Gelegenheit kann man gut 2 zusätzliche Schlafzimmer oder ein Masterbedroom gewinnen**
- **die Innenstadt mit der Fußgängerzone ist fußläufig gut erreichbar!**
- **alles in Gelnähe: Krankenhaus, Bahnhof, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafes, Ärzte, KIGA, Schulen, uvm.**
- **Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen, der Dachboden ist ausbaubar (2 große Zimmer!)**

herrliche Naherholung auf der Burg Liechtenstein, im Wienerwald, am Anninger und die Föhrenberge, Golf, Tennis, Schwimmen, Fußball etv. in naher Umgebung

- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!**

Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!

Bei Interesse bitte einfach melden:

Roswitha Adler

Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)

Email: adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap