

**++ DIE Gelegenheit! ++**



**Objektnummer: 3999**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76







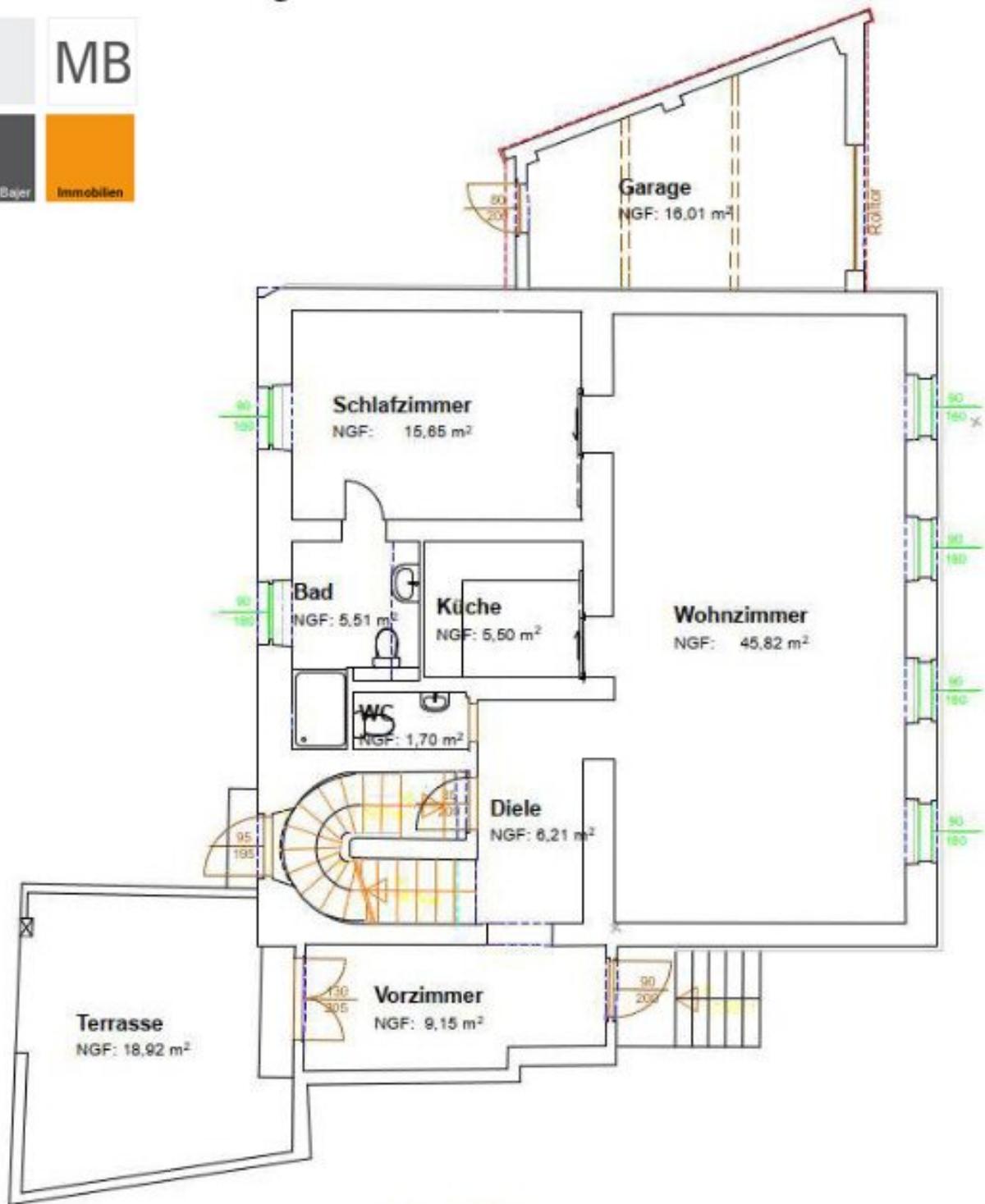






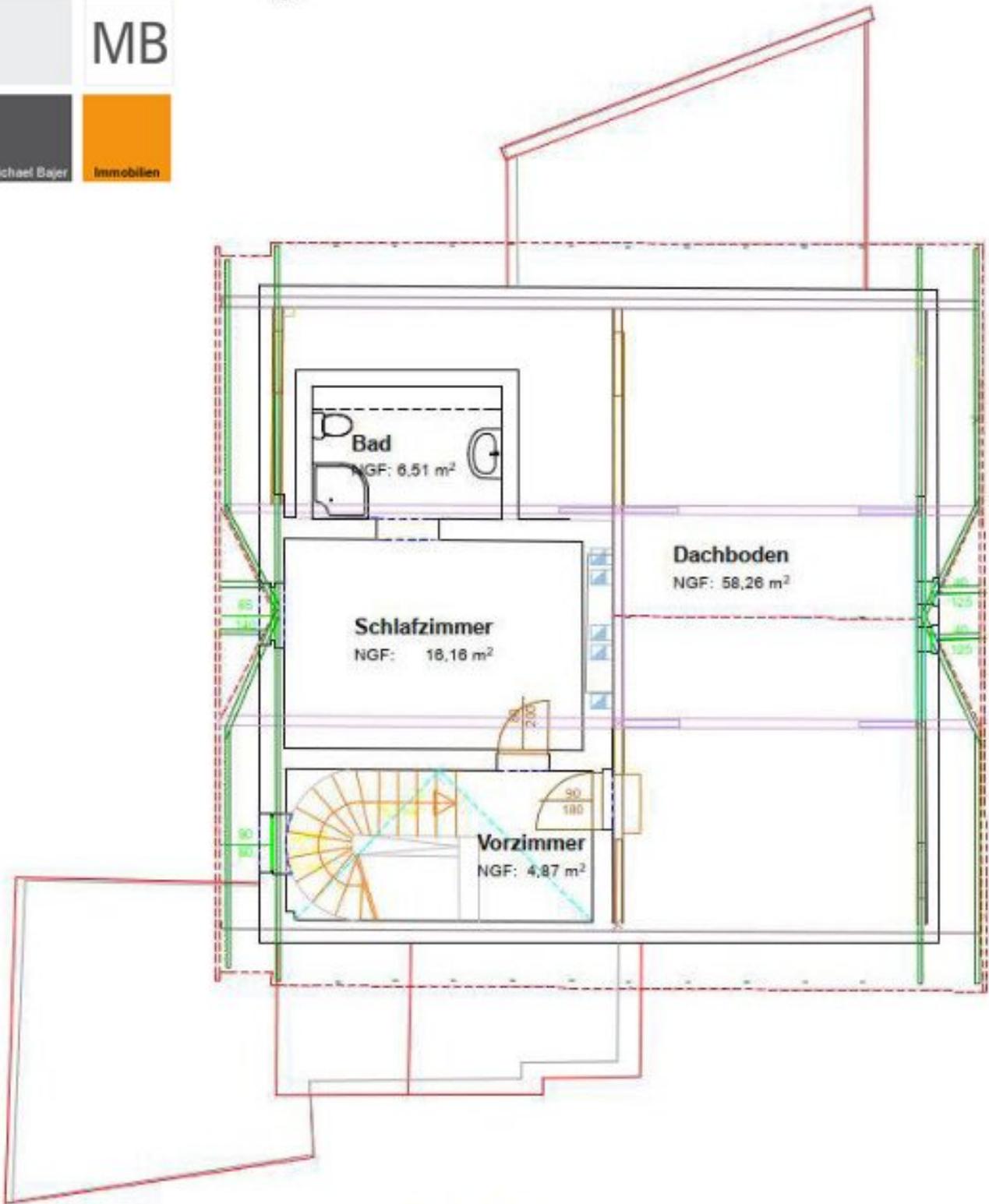






1:100

Grundriss



x

M=1:100

## Objektbeschreibung

**Ziegelmassiv gebautes Einfamilienhaus mit Vollkeller und traumhaft blickgeschützten Garten!**

- zirka 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Jahr 1930 und 2023 bis aufs Dach 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!
- Das Dach ist in den nächsten 2 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](mailto: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