

**++ DIE Gelegenheit! ++**



**Objektnummer: 4036**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien







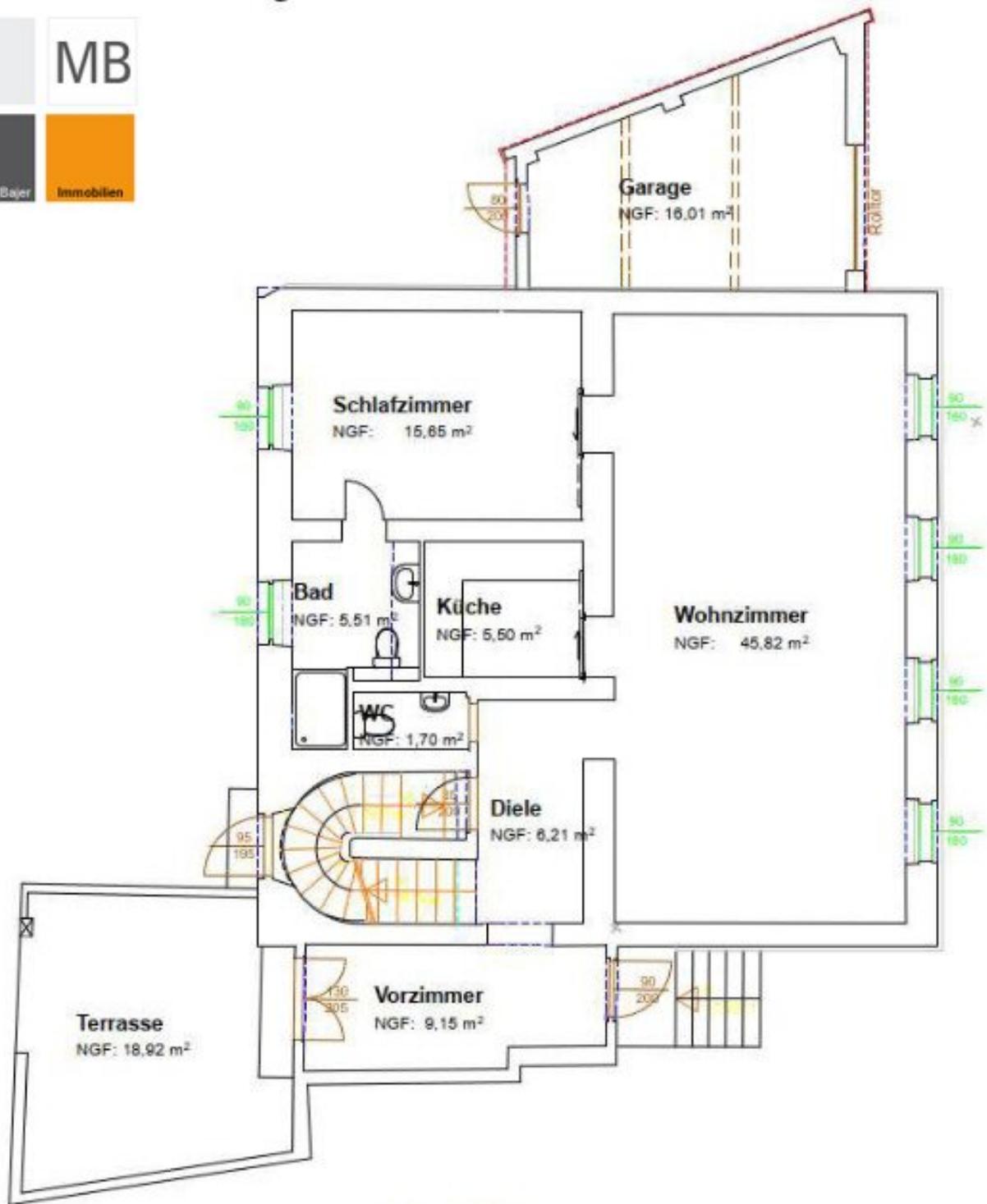








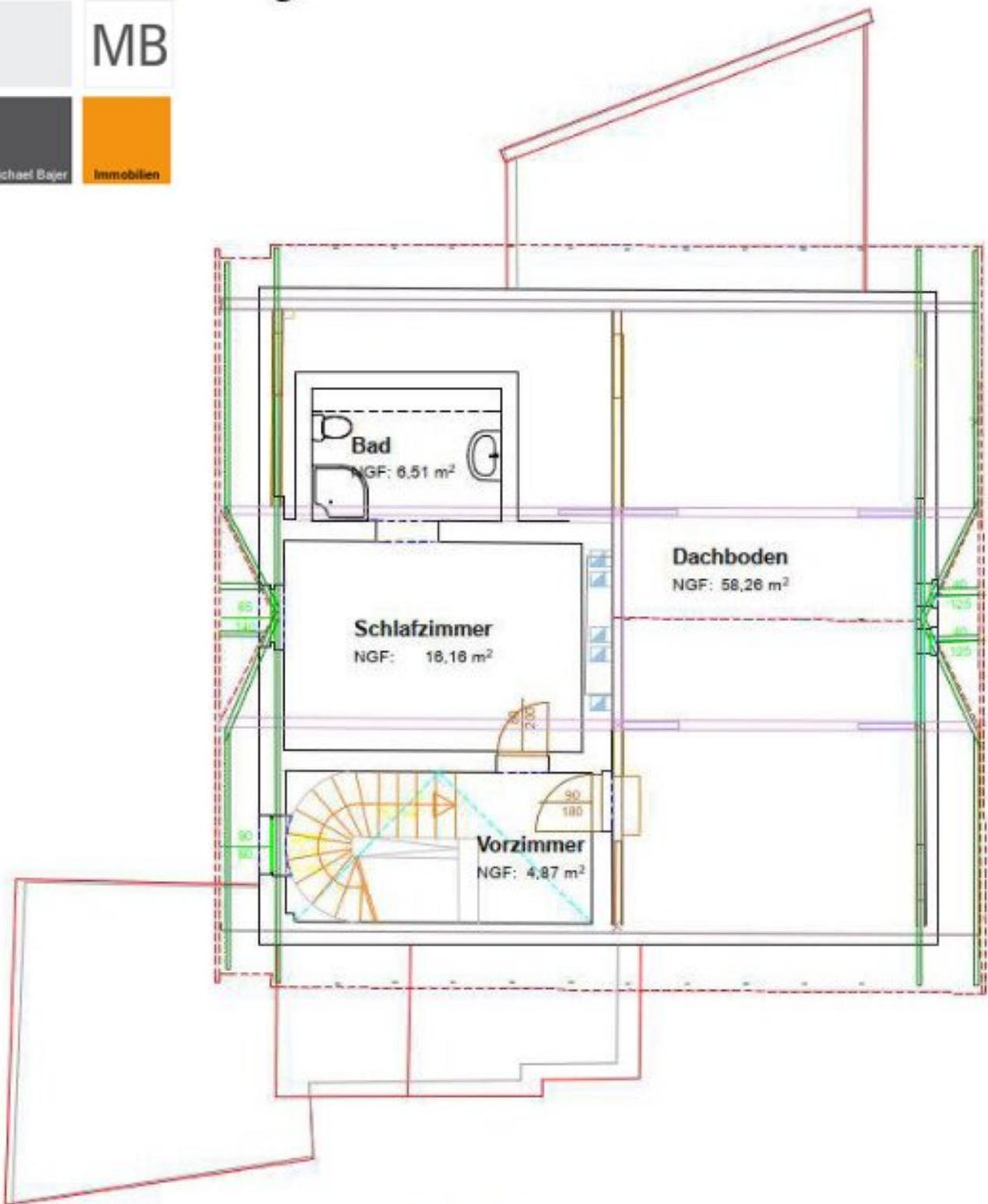




1:100



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 <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.250m  
Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap