

## **Mödling: Teilsaniertes Einfamilienhaus in bester Wohnlage**



**Objektnummer: 2533/6818**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## 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>          | Teil_vollsaniert       |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 202,46 m²              |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 265,82 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 3                      |
| <b>Garten:</b>           | 296,00 m²              |
| <b>Keller:</b>           | 63,36 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 747.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

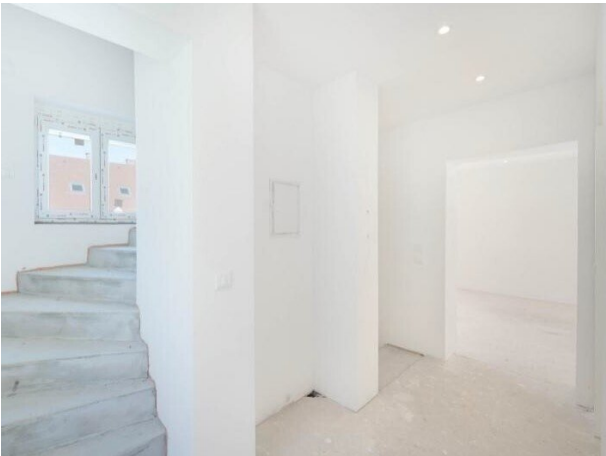
## Ihr Ansprechpartner



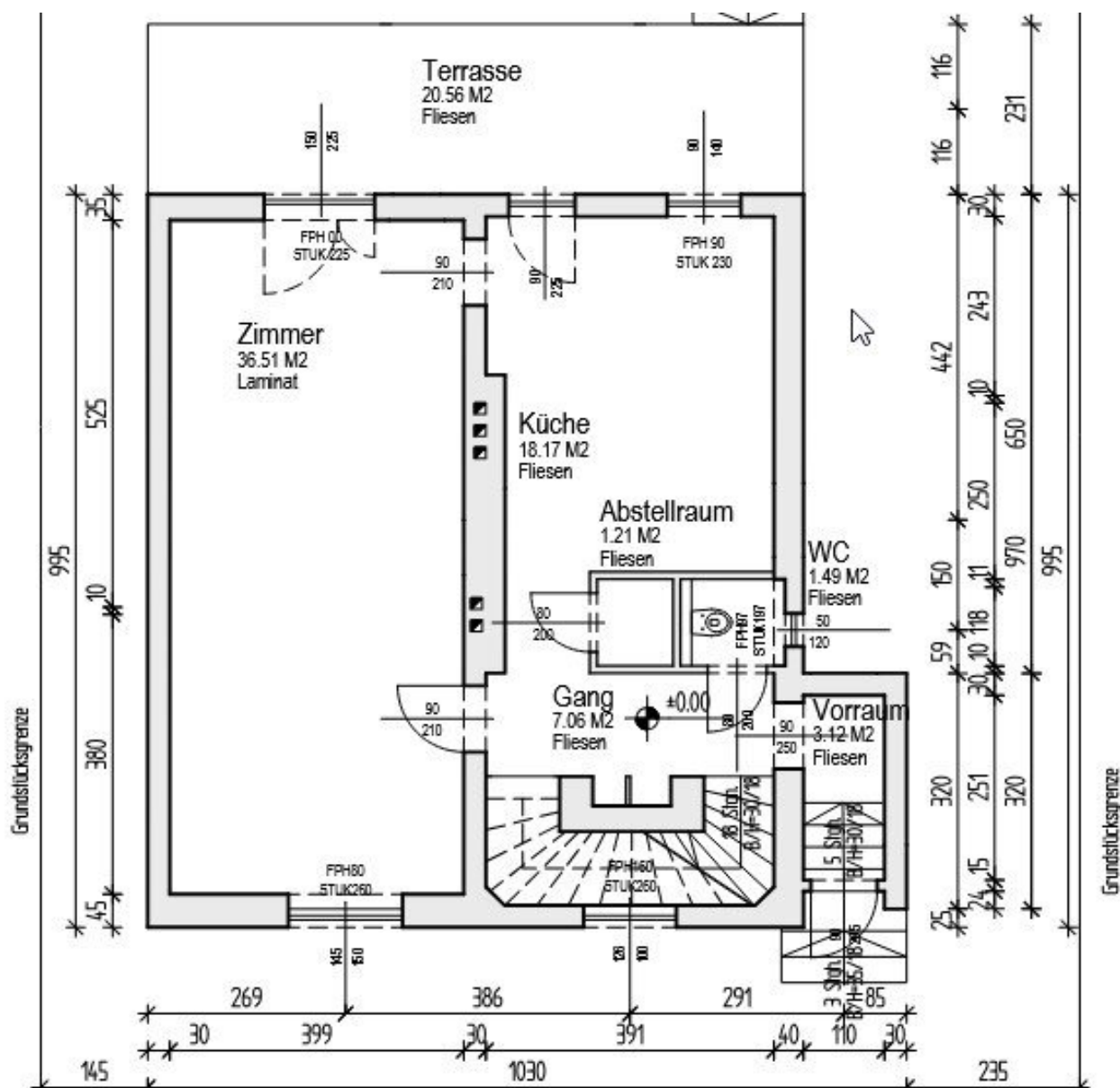
**Mag. Christian Goldschwend**

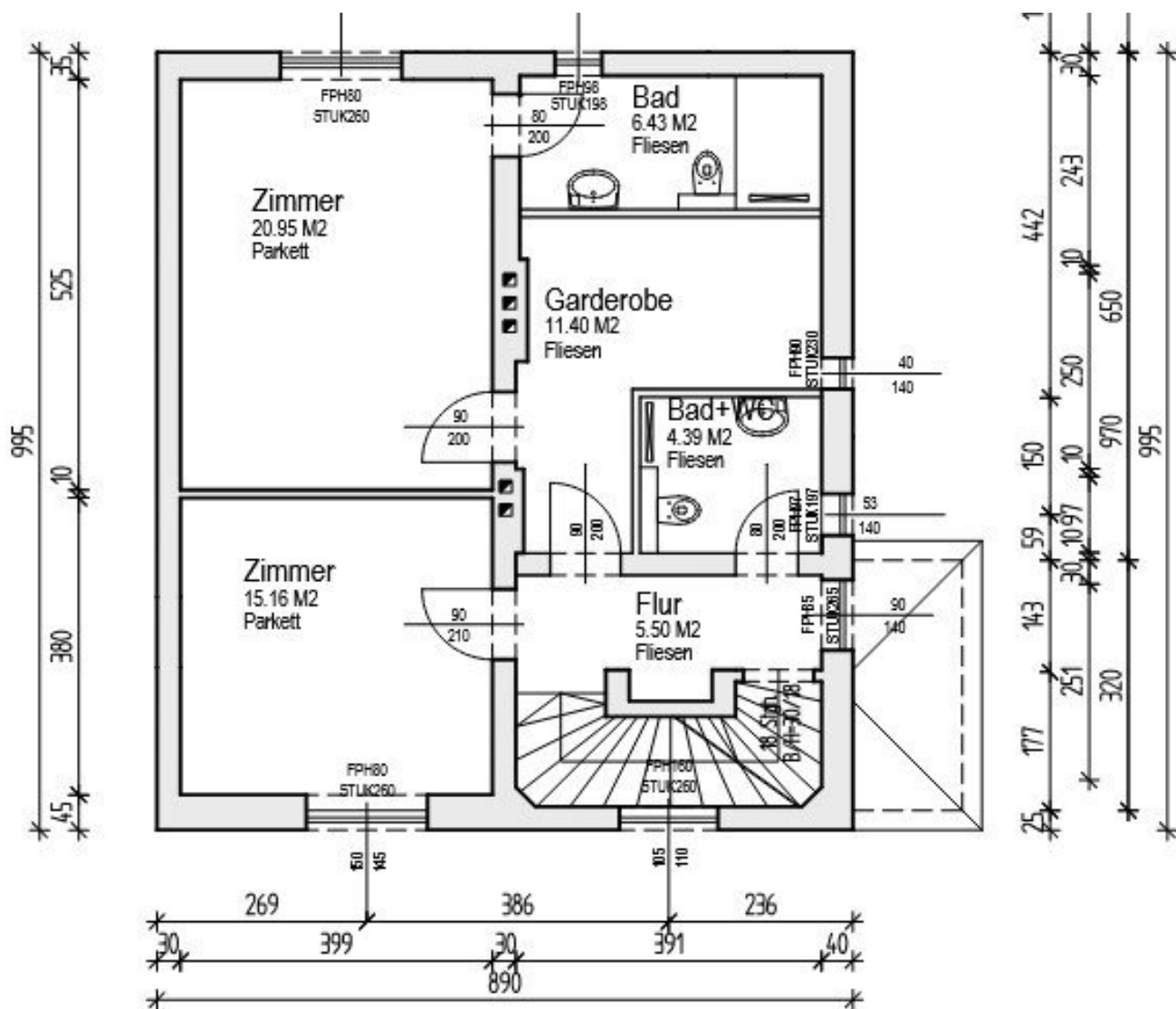
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

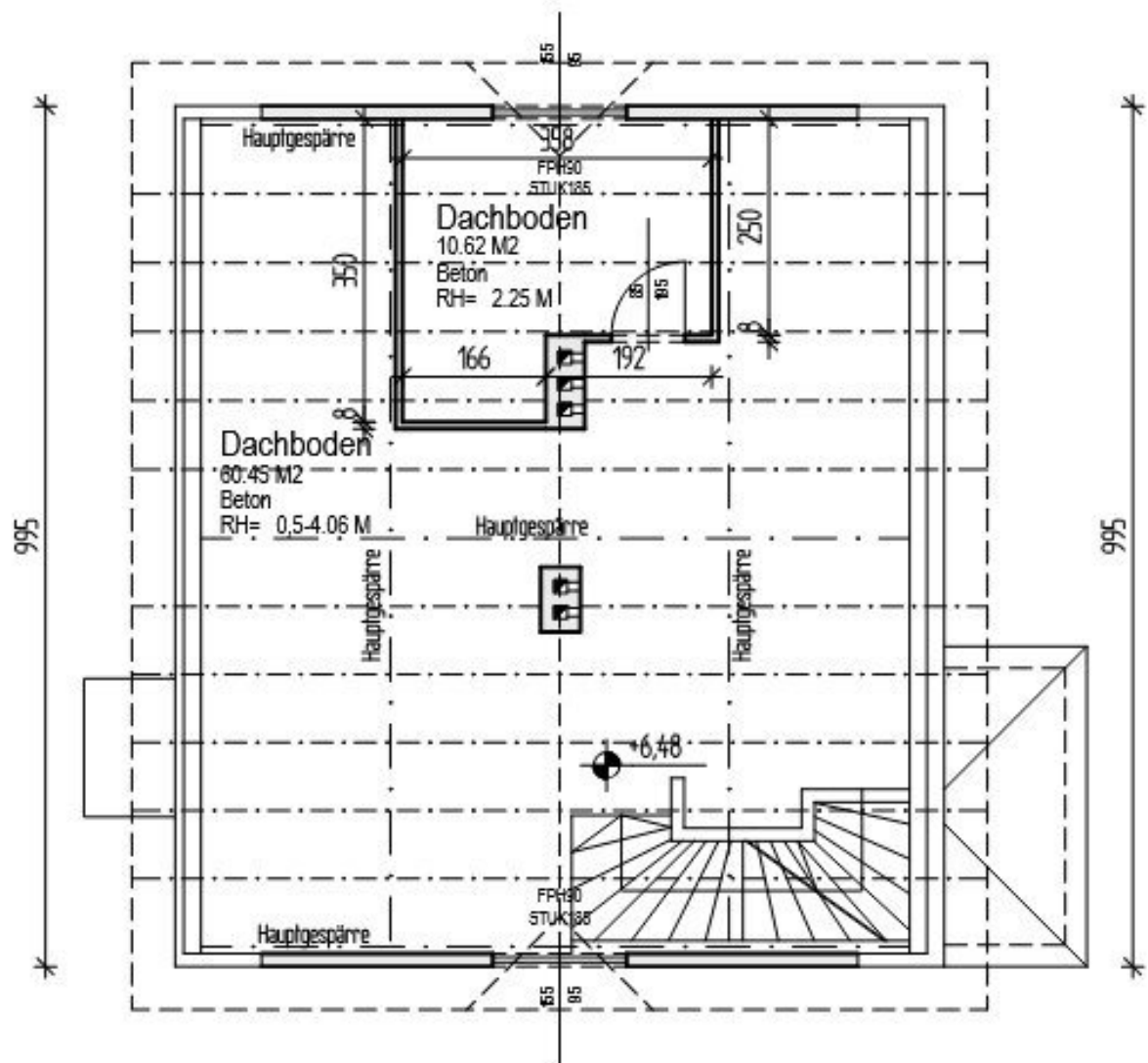
H +43 664 123 09 90

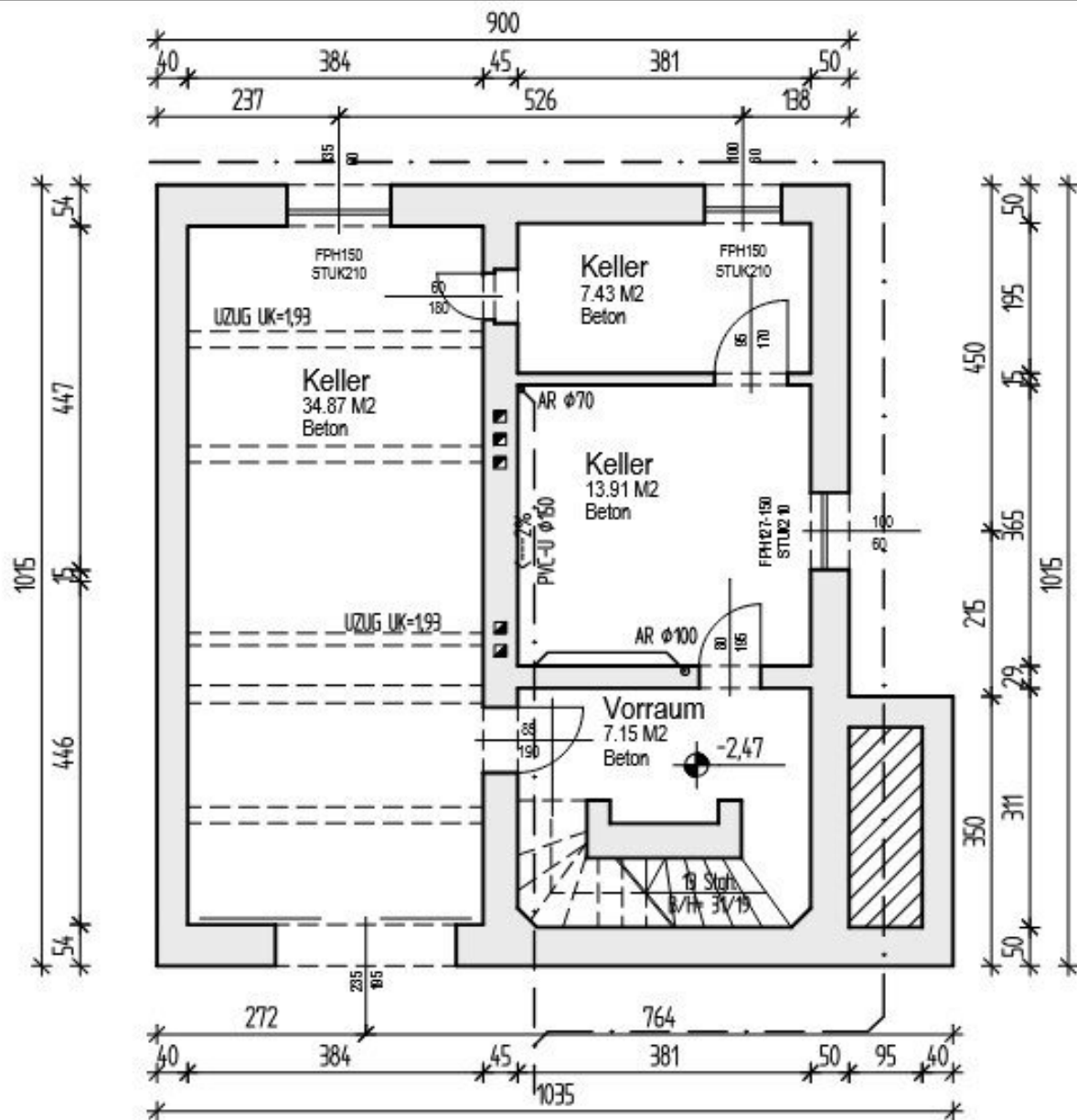












## Objektbeschreibung

Dieses freistehende, voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise mit Sattel- bzw. Mansardendach errichtet und ab 2023 generalsaniert, wobei das gesamte Gebäude mit einer Wärmeschutzfassade sowie mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet wurde. Das Dachgeschoß wurde ausgebaut, wobei die Ziegeldeckung erhalten wurde. Im Inneren des Gebäudes wurde die Raumaufteilung durch Abbruch nicht-tragender Wände und Neuerrichtung von Gipskartonwänden optimiert, der Fußbodenaufbau wurde neu hergestellt und eine Fußbodenheizung verlegt. Sämtliche Wasser- und Elektroleitungen wurden erneuert, und eine ca. 20m<sup>2</sup> große gartenseitige Terrasse wurde geschaffen. Die Liegenschaft ist rechteckig, in Nord-Süd-Ausrichtung, annähernd eben, und von den lokalen Versorgern wie Wasser, Kanal, Gas und Strom voll aufgeschlossen.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé an, welches die genaue Adresse, alle Daten, und noch mehr Bilder enthält. Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap