

## Investment- schöne 3-Zimmer-Balkonwohnung mit WOHNRECHT



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/67993**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

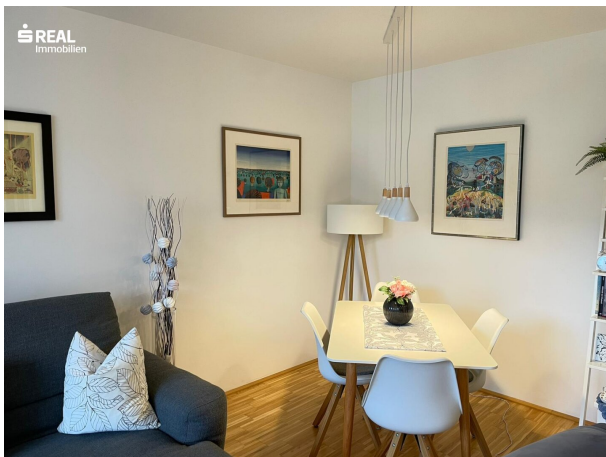
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,10 €
<b>Heizkosten:</b>	95,39 €
<b>USt.:</b>	33,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

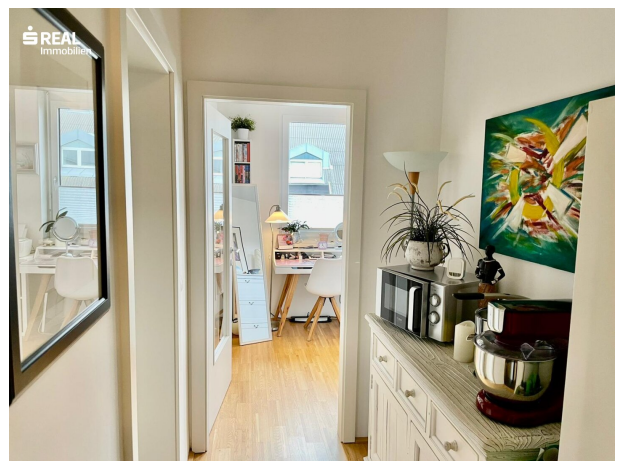
3% des Kaufpreises

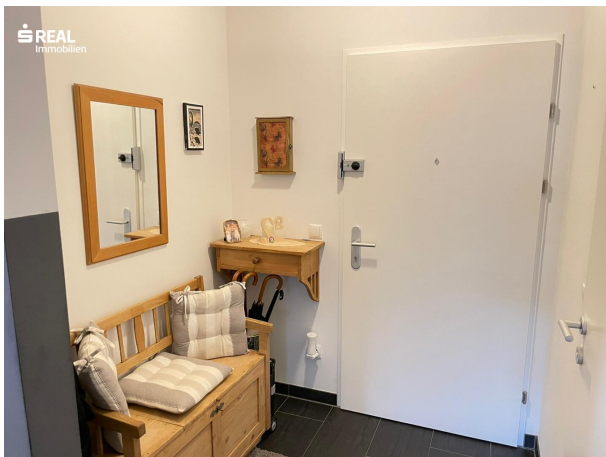
## Ihr Ansprechpartner

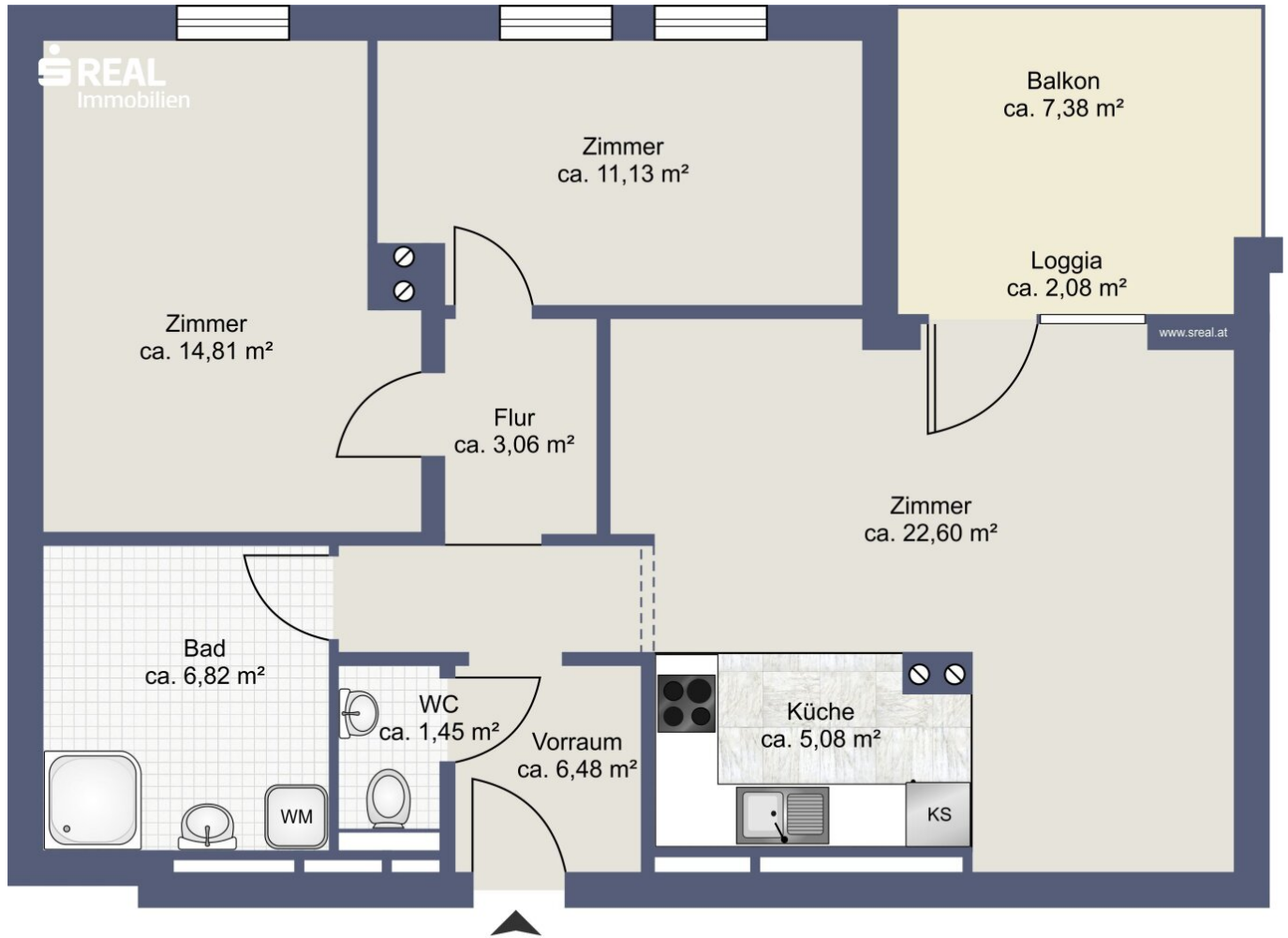


**Stefan Schierl**

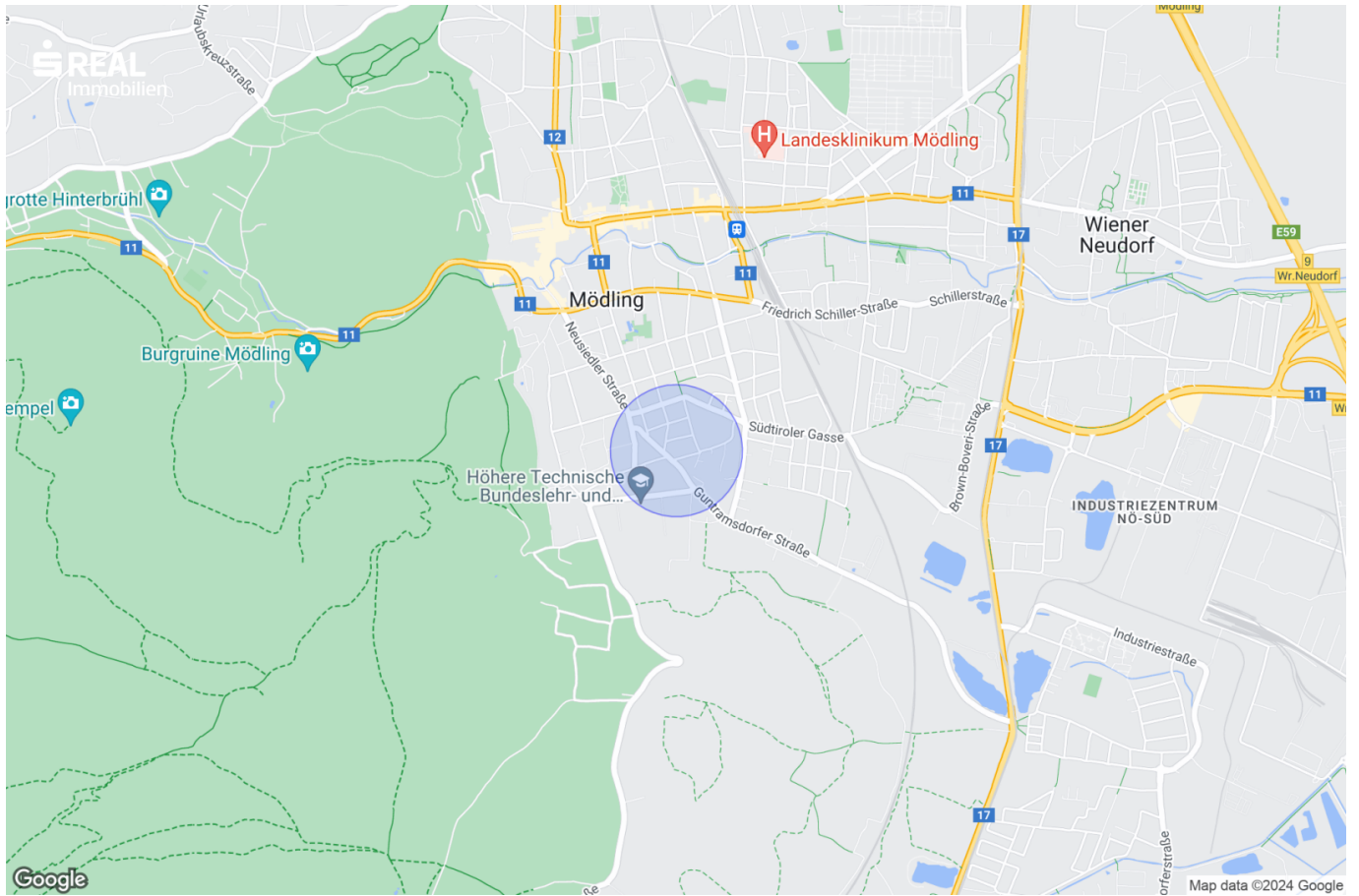








Skizze Top 26



## Objektbeschreibung

### Schöne Investment-Wohnung in toller Lage

Sie möchten zum Beispiel schon jetzt für Ihre derzeit noch jungen Kinder, für später eine Wohnung sichern? Oder auch Ihr Geld wertgesichert in einer Immobilie anlegen, doch ohne sich über die negativen Aspekte einer Vermietung Gedanken machen zu müssen? Dann könnte dieses Investment für Sie interessant sein und sich auszahlen.

**Der eigentliche Verkehrswert der Wohnung, samt dem bestandsfreien Tiefgaragenstellplatz, liegt bei ca. € 425.000,-.**

**Das bestehende Wohnrecht im Grundbuch (die derzeitige Bewohnerin darf dort bis zum Ableben wohnhaft bleiben) wurde preislich in Abzug gebracht.**

Beschreibung der Immobilie:

Diese helle und moderne Wohnung mit Weitblick liegt in Grünlage, unweit von Schulen (HTL-Mödling liegt gegenüber) Supermärkten, Geschäften und öffentlicher Verkehrsmittel. Das Stadtzentrum von Mödling befindet sich in Gehweite.

Sie befindet sich im 2. Liftstock eines erst 2016 neu errichteten Hauses und gliedert sich wie folgt: zentraler Vorraum, Bad mit Dusche, separates WC, 2 Schlaf-/ Arbeitszimmer, geräumiges Wohnzimmer mit Wohnküche und Ausgang auf den großen Balkon.

Die Wohnung wird mittels Hauszentralheizung beheizt und ist mit Thermoisolierfenster, Parkettböden und Fliesen, sowie mit Plissees & Außenjalousien ausgestattet.

In der modernen und auch kinderfreundlichen Wohnanlage gibt es diverse Gemeinschaftsbereiche wie z.B. einen Allgemeingarten mit kleinem Spielplatz und einen Fahrradabstellraum.

Ein im Grundbuch separat angeführter und nicht mit dem Wohnrecht belasteter Stellplatz in der Tiefgarage, kann optional um € 25.000,- erworben werden.

Ein Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Die monatlichen Betriebskosten inklusive Heizung & Warmwasser und der USt. betragen insgesamt € 320,59. Bis auf den inkludierten monatlichen Anteil für den Reparaturfond, derzeit € 28,29, bleiben die Kosten für die Betriebskosten weiterhin bei der Wohnrecht-Begünstigten.



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.