

## Geräumige Wohnung mit Loggia in zentraler Lage!



IMG\_E7882

**Objektnummer: 141/80023**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2345 Brunn am Gebirge
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	54,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

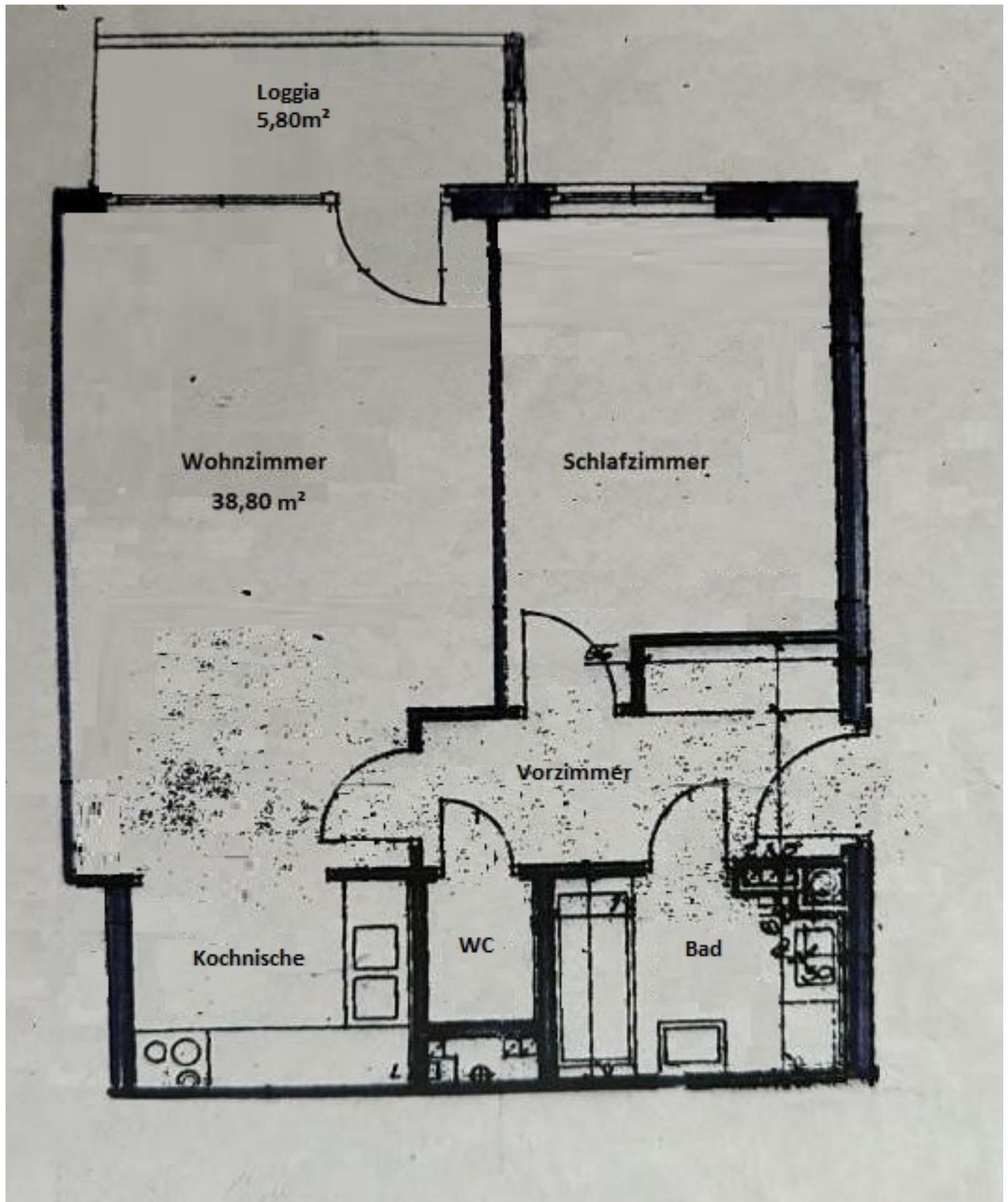
Rustler Immobilientreuhand

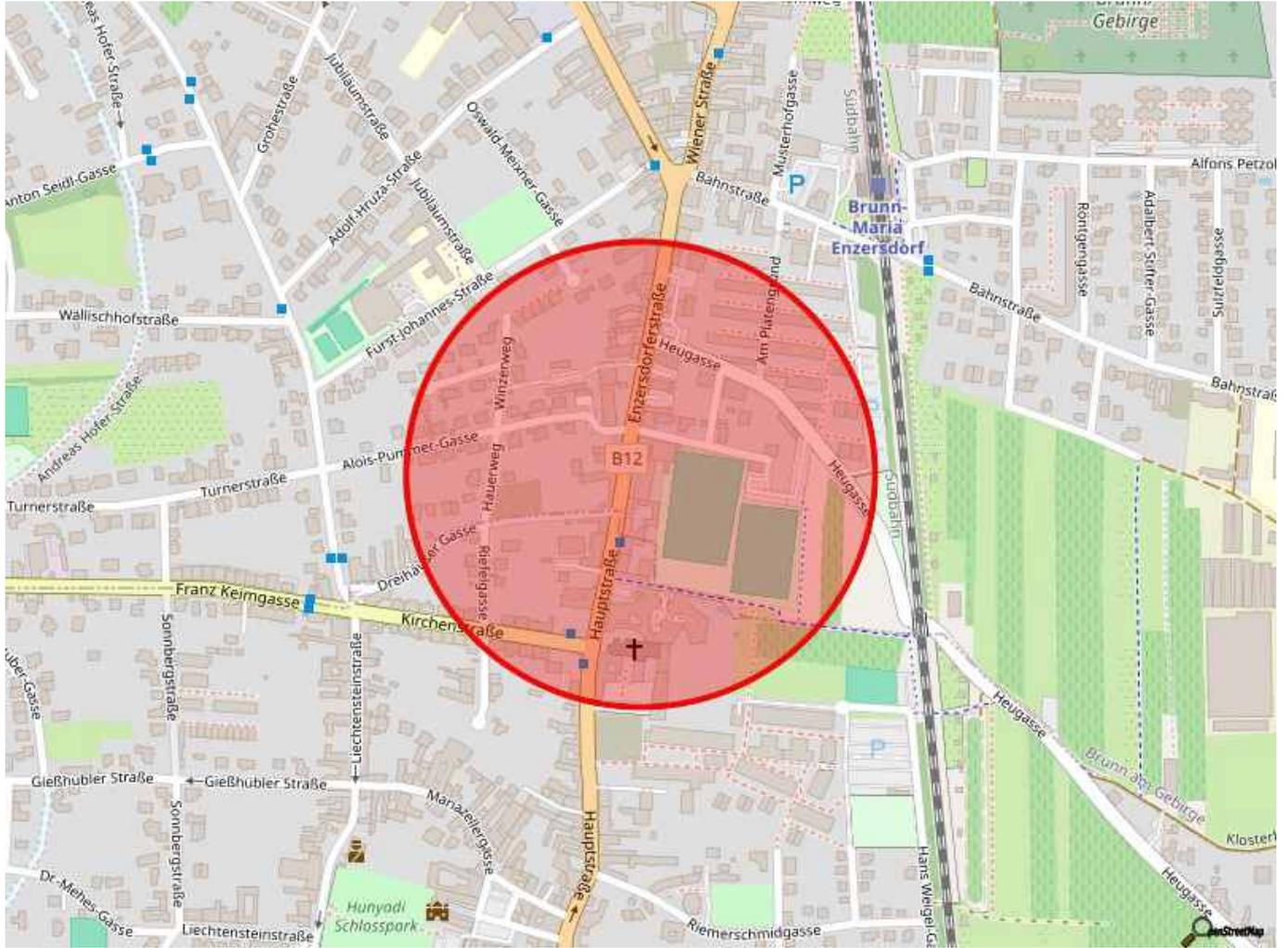
T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Ab sofort ist eine ansprechende Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 54,89m<sup>2</sup> im Verkauf. Beim Betreten der Wohnung wird man von einem einladenden Vorzimmer empfangen, von dem aus man Zugang zu den verschiedenen Zimmern hat. Der geräumige Wohn-Essbereich inklusiver Küchenbereich und neuwertigen Einbaugeräten erstreckt sich über ca. 38,80m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, eine gemütliche, verglaste Loggia mit einer Fläche von ca. 5,80m<sup>2</sup> sowie ein Badezimmer. Zudem kann ein Gemeinschaftsgarten genutzt werden.

Hier nochmals die Fakten aufgeschlüsselt:

- zentraler Vorraum
- ca. 38,80m<sup>2</sup> großzügiger Wohnbereich mit Kochnische
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- 1 Garagenstellplatz im Kaufpreis inkludiert

KP: € 189.000,-  
zzgl. WBF: € 9.000,-

Zur Zeit gibt es noch ein offenes Wohnbaurdarlehen in der Höhe von ca. € 9.000,-. Monatlich wird über die Betriebskostenabrechnung ein Betrag von € 90,47,- für die Rückzahlung eingehoben. Die WBF kann, wenn man die Förderkriterien erfüllt, übernommen werden.

Kosten bei Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 189.000,-  
Zzgl. WBF: € 9.000,-

Kosten bei nicht Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 198.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Lage und Infrastruktur:

Die Enzersdorferstraße befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. In unmittelbarer Nähe finden sich einerseits Nahversorger wie Billa, Bäckerei und Spar Express, andererseits Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Apotheke, Post und Ärzte. Zudem gibt es zahlreiche Heurigen, Cafés und Restaurants. Die Altstadt von Mödling ist innerhalb von 20 Gehminuten zu erreichen und der nächstgelegene Bahnhof ist 500m entfernt. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu erholsamen Spaziergängen

einladen.



## **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.