

**++ Sunny days! ++**



**Objektnummer: 3944**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand Buchberger-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	200,00 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:	600.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

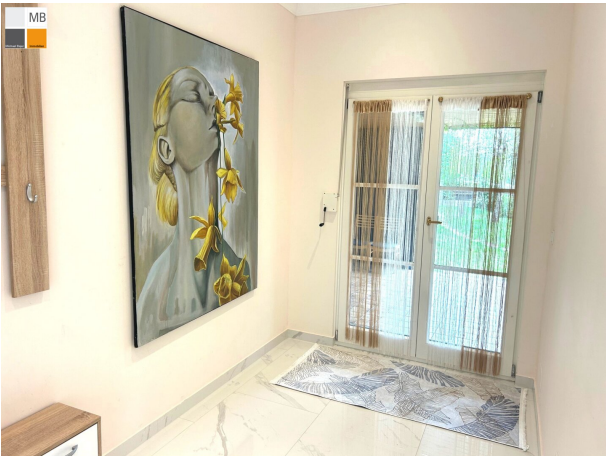


**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien









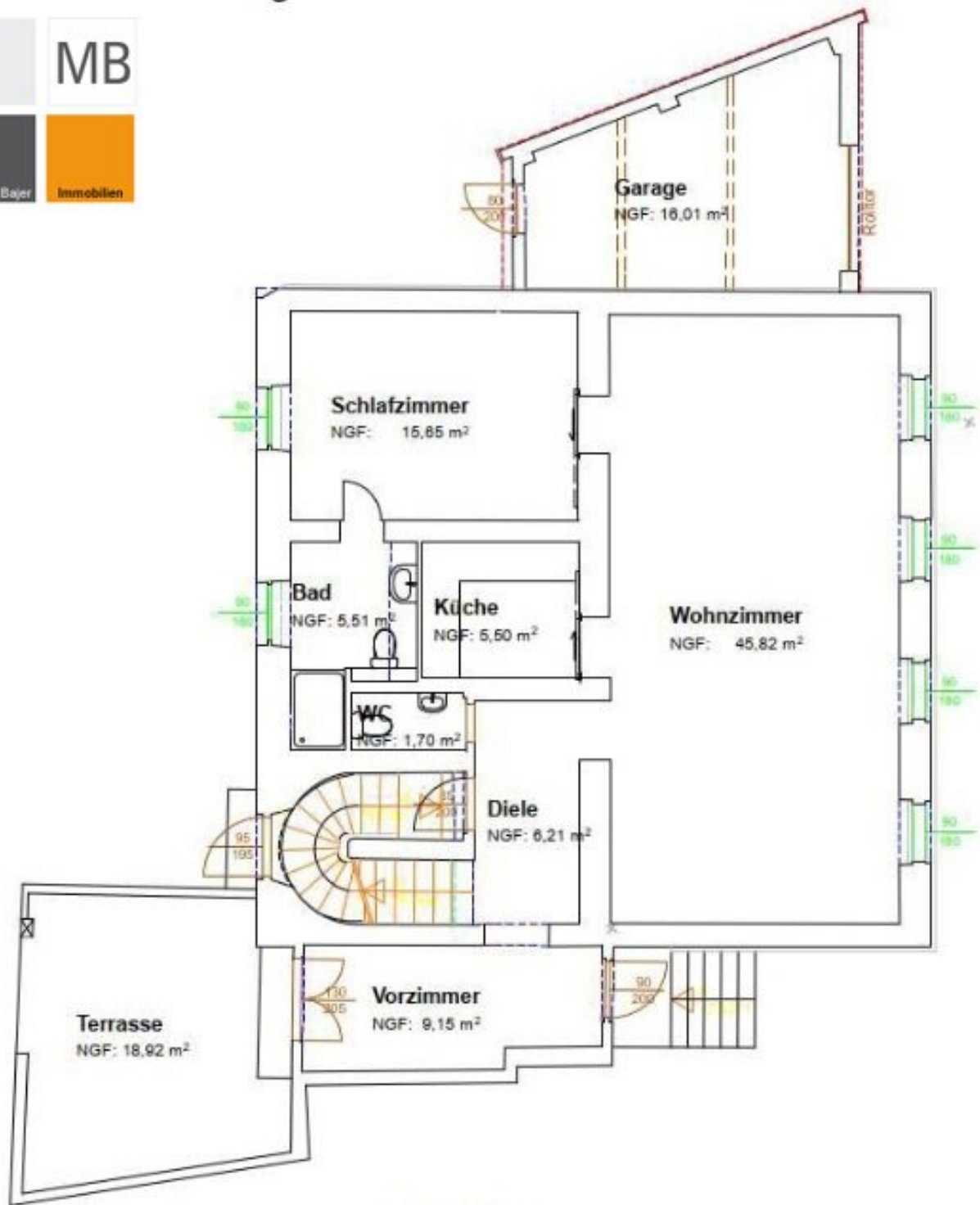






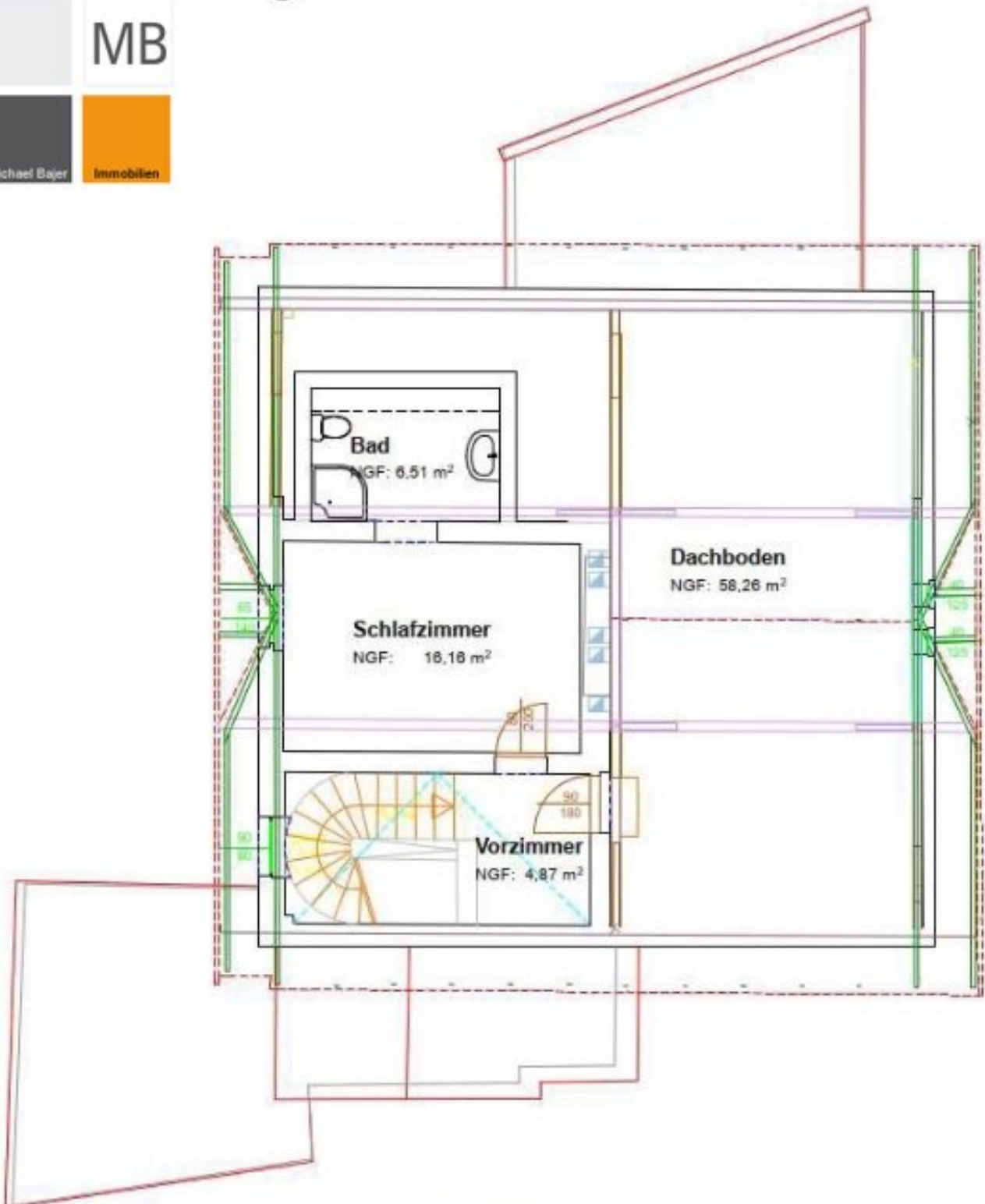






M-1:100

Grundriss



x

M=1:100

## Objektbeschreibung

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

- zirka 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Jahr 1930 und 2023 kernsaniert
- überdachte uneinsichtige Westterrasse, Garage und ein großer wunderschöner Sonnengarten mit viel Platz für einen Pool!
- super attraktive und zentrale Lage in Mödling!
- 8,6 KW Photovoltaikanlage am Dach
- Heizung fehlt. LW-Pumpe, Infrarot- und Gasheizung sind möglich.
- die Innenstadt mit der Fußgängerzone ist fußläufig gut erreichbar!
- Kaufpreis ist ein Fixpreis!
- alles in Gegendnähe: 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 etc. 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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

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