



#0001008908

## SÜDSTADT-sanierungsbedürftiges Reihenhaus- tolle Lage inkl. Garagenbox

2344 Maria Enzersdorf



Kaufpreis: 545.000,00 €

Wohnfläche: 120,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Mag. Alexander Kreci  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
alexander.kreci@riv.at  
+43 664 60 517 517 62





## BESCHREIBUNG

Seltene Gelegenheit!

Reihenhaus in der Südstadt in ausgezeichneter Lage mit großem Garten und Garagenbox.

Das Haus, bestehend aus EG und OG ( insgesamt ca.120m<sup>2</sup> Wohnfläche), ist nicht unterkellert, befindet sich in ausgezeichneter Lage an der Grenze zu Mödling und ist aufgrund des Gebäudealters sanierungsbedürftig.

Derartige Objekte kommen selten auf den Markt, daher heißt es schnell sein!

Fordern Sie das unverbindliche Expose zu dieser Liegenschaft gleich an, um noch genauere Informationen zu erhalten.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1968
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	20,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.03.2023
Gültig bis	13.03.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	186,40
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,21
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### MERKMALE

Lage	Nord, Süd	Gebiet	Siedlungslage
------	-----------	--------	---------------

**Maklerservice & Bewertung**

Räume und Flächen	Abstellraum, Gäste WC / Toilette	Zustand	Sanierungsbedürftig
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Fußboden	Laminat, Fliese	Bauart	Mansardendach, Fertigteilbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Nicht unterkellert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	545.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Heizkosten	972,83 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	972,83 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	545.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	0,5%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

### WEITERE KOSTEN

Strom (jährlich)	1.702,98 € inkl. USt.
------------------	-----------------------

Grundsteuer/Wasser (Quartalsweise)	79,51 € inkl. USt.
---------------------------------------	--------------------

Heizkosten (jährlich)	972,83 € inkl. 20% USt.
-----------------------	-------------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Bakeries Ungersbäck

< 500m: Salvator-Apotheke, Mag.Pharm. Dagmar Gruber EU

#### Verkehrsanbindung

< 500m: Krankenhaus

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Bezirksgericht Mödling

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Mrs.sporty Club Mödling

#### Bildung

< 500m: Volksschule

< 500m: Allgemeine Sonderschule Josef Schöffel-Schule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Mödling, Schöffelstadt





GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan 1ter Stock](#)

[Erdgeschoß](#)

