

**"Jahrhundertwendejuwel mit Potenzial!"**



Hausansicht

**Objektnummer: 1626\_26824**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1913
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	321,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Magda Weinrother

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 677 6434 5745  
F +43 1 699 11 12 - 13

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















§

**Bei Immobilien-Vermietung  
entspannt bleiben.**

Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz  
inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



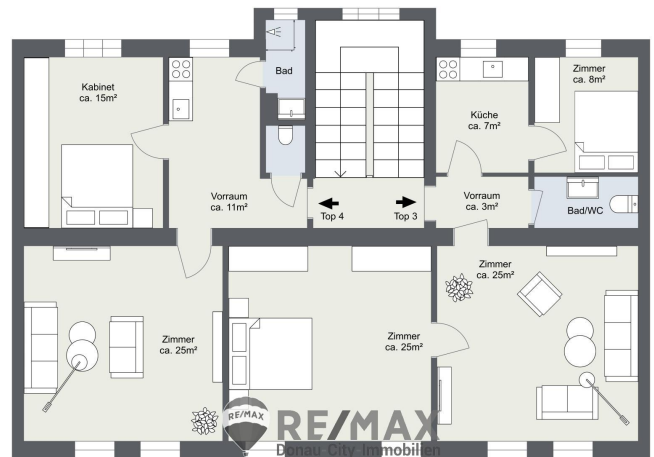
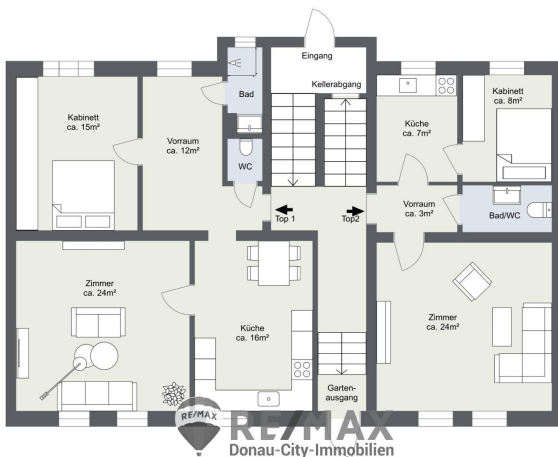
RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

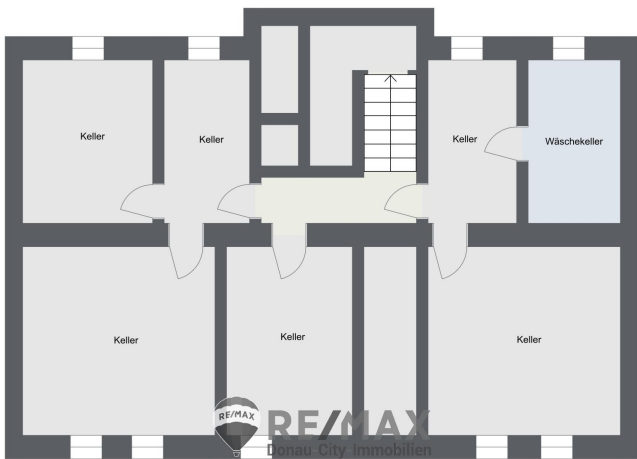
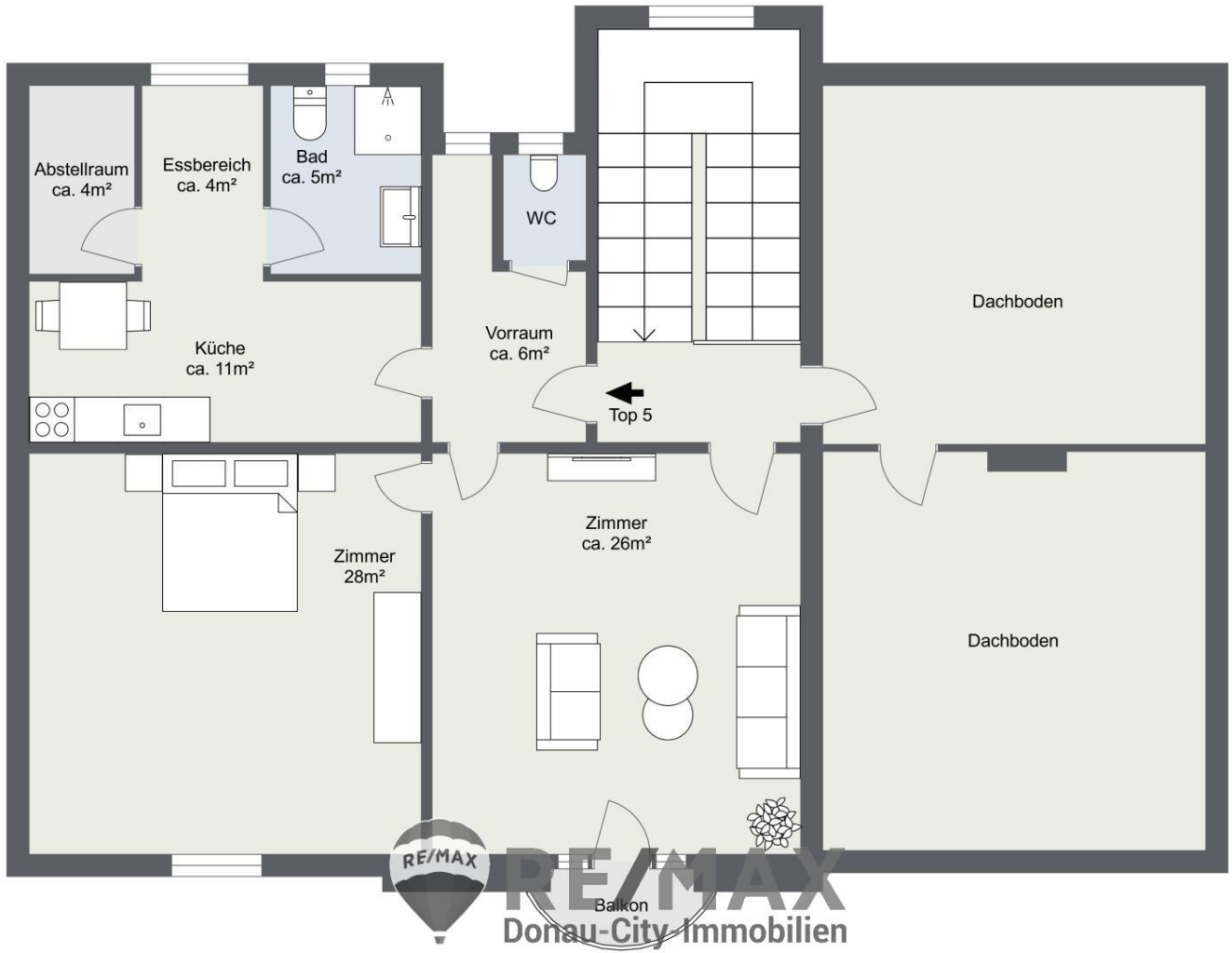
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



RE/MAX  
Haushalts-/Eigenheimversicherung  
Donau-City-Immobilien

GENERALI







## Objektbeschreibung

**"Miethaus oder Entwicklungsobjekt"** Dieses Mödliner Altbaujuwel wurde 1913 erbaut und 1985 komplett saniert. Das Zinshaus verfügt über 5 baulich getrennte Wohnungen, jeweils 2 pro Etage die zum Teil als Mietobjekte und zum Teil als Privatwohnungen genutzt wurden. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Gas- und Stromzähler. Entwicklungspotential ergibt sich, wenn die einzelnen Wohneinheiten parifiziert, und nach Modernisierung als Eigentumswohnungen verkauft werden. Derzeit sind 2 Wohnungen befristet vermietet und 3 Wohnungen bestandsfrei. In diesen beiden Wohnungen müssten noch gewisse Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden. Bei einer Vollvermietung könnte auf Basis der derzeitigen Richtwerte eine Rendite von ca. 2,5 % erzielt werden. Gliederung: **EG** TOP 1 mit 74 m<sup>2</sup> TOP 2 mit 46 m<sup>2</sup> **1. Stock** TOP 3 mit 71 m<sup>2</sup> TOP 4 mit 55 m<sup>2</sup> **2. Stock** TOP 5 mit 75 m<sup>2</sup> Ca. 50 m<sup>2</sup> ausbaubares Dachgeschoss. Das Gebäude ist komplett unterkellert. Lift ist nicht vorhanden. Der Garten ist westseitig ausgerichtet. 2024 wurde die Dacheindeckung erneuert sowie der Elektroverteiler auf neuesten Stand gebracht. **Widmung:** 10m Maximale Firsthöhe Geschlossenen Bauweise 25 % Verbaubarkeit Verbaute Fläche: 170 m<sup>2</sup> Das Gebäude ist in einer Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten. Ein Abbruch von straßenseitigen Gebäudeteilen ist demzufolge unzulässig. **Infrastruktur:** Die Mödliner Fußgängerzone sowie den Bahnhof Mödling erreichen Sie jeweils zu Fuß in 10 Minuten, sämtliche Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Busstation befindet sich vor dem Haus Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 250.0

ärmeb kWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klass G

e Heiz

wärm

ebeda

rf:

Faktor 2.75

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Klass E

e

Faktor

Gesa

mtene

rgieeff

izienz: