"ZINSHAUS in TOPLAGE!"

01.Fußgängerzone Mödling

Objektnummer: 1626_26981

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	ca. 1874
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	375,51 m²
Nutzfläche:	594,28 m²
Heizwärmebedarf:	G 258,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,34
Kaufpreis:	1.599.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

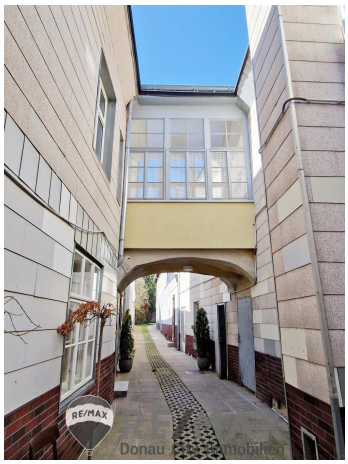
Dolores Neubauer

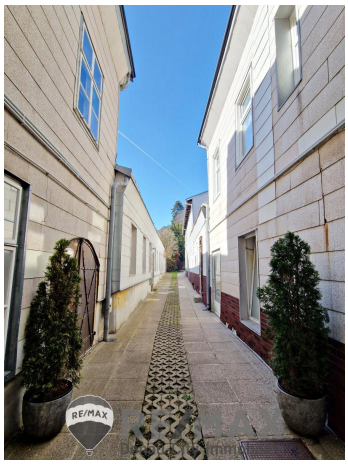
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 664 44 66 444
F +43 1 699 11 12 - 13

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

Zanoni
Zanoni
Zanoni & Zanoni
6
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

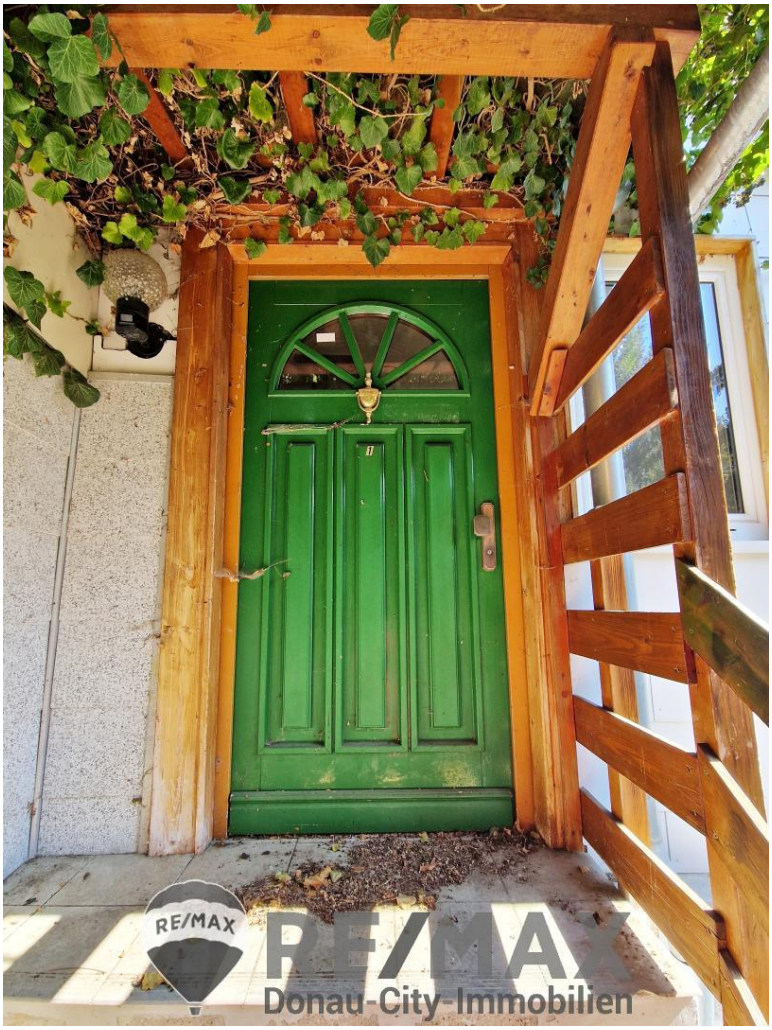




RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX


RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Herzoggasse
Fleischgasse
Kaiserin-Elisabeth-Straße
RE/MAX

Objektbeschreibung

"Zinshaus in Bestlage von Mödling!" Im Herzen der historischen Fußgängerzone von Mödling befindet sich dieses charmante Zinshaus in absoluter Toplage. Die hervorragende Frequenzlage, kombiniert mit der idyllischen Altstadtatmosphäre, macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren mit Weitblick. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Cafés, Boutiquen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Zinshaus bietet Ihnen auf einer **Grundfläche von ca. 1.072 m²** eine **Nutzfläche von ca. 594,28 m²**. Die Nutzfläche gliedert sich in zwei Geschäftslokale (ca. 178,44 m²), acht Wohnungen (ca. 375,51 m²) sowie Lagerfläche und drei Vitrinen. Bei den Wohnungen besteht ein Renovierungs- und Sanierungsbedarf, welcher aufgrund der Leerstände leicht umzusetzen ist. Vermietet sind derzeit die zwei Geschäftslokale, zwei Wohnungen und die Vitrinen. **Bebaubarkeit:** 75%, g, 8 m, bebaubar sind noch ca. 165 m² Grundfläche Die Ausbaubarkeit des großen Dachbodens ist mit Professionisten zu prüfen. Kein Denkmalschutz sondern "schützwürdiges Objekt". **Bisherige Sanierungsmaßnahmen:** 2025: Fassadensanierung straßenseitig, Neuanstrich Eingangstor und Schaukästen 2020-2025: Neuanstrich Eingangsbereich innen und Stiegenhaus, Instandsetzung Kaminköpfe 1991 + 2001: teilweise Fenstertausch **Infrastruktur und Verkehrsanbindung:** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Kinderbetreuung, Schulen in unmittelbarer Umgebung. Theater, Bibliothek, Stadtbad Mödling, Sportanlage Südstadt, SCS, Multiplex uvm. Bus, Bahnhof Mödling, Badner Bahn, B11, B12, B17, A2, A21 **Der Kaufpreis € 1.599.000,--** Ich freue mich auf die gemeinsame Besichtigung! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: