

**Statt 10% NUR 5% Kaufnebenkosten! Anlegerhit mit Mieter!**



Image00011

**Objektnummer: 141/77853**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	66,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	399.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.021,68 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jutta Fischer-Ledholder

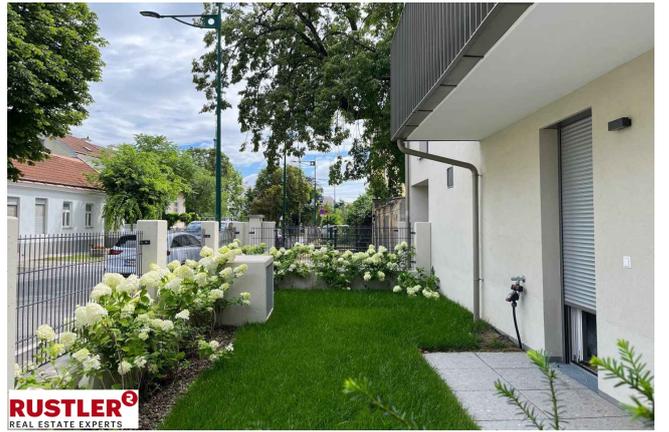
Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

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



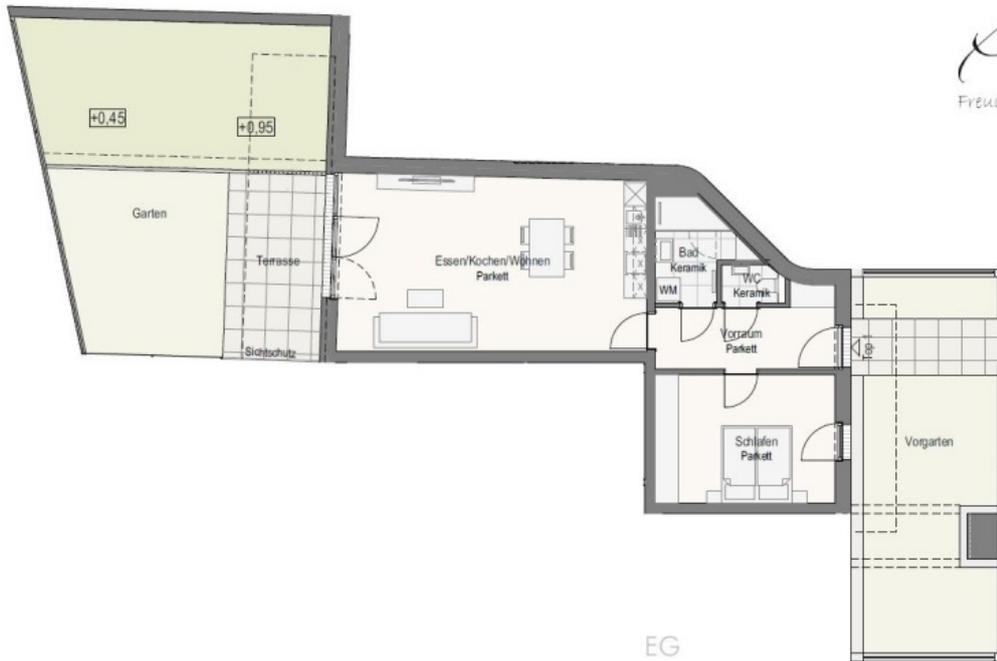




**IMMO-SPOT ON TOP**  
DER CLICK ZUR VIDEO-TOUR!



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



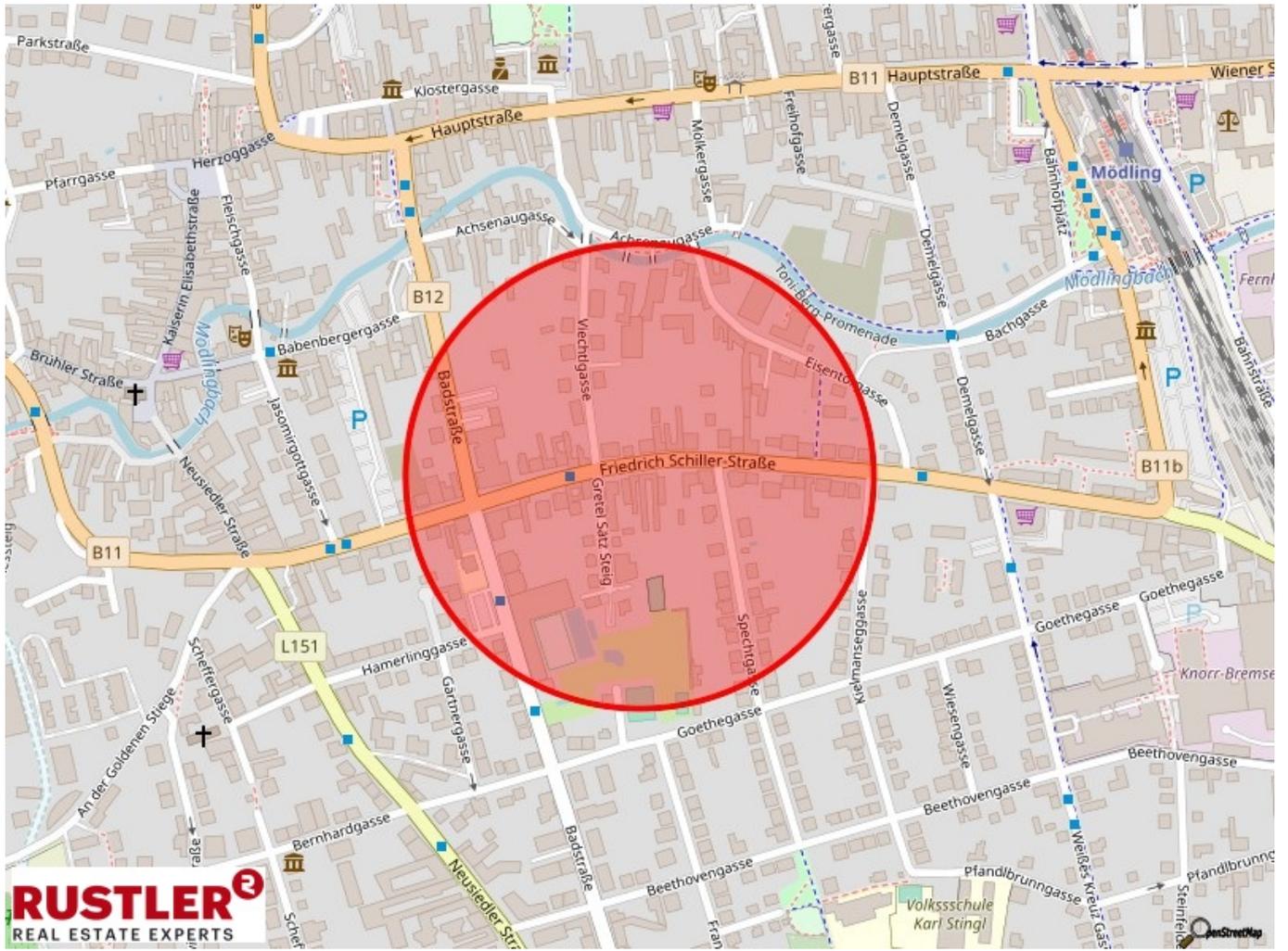
Top 1 - 2 Zimmer

Flächenaufstellung	(m <sup>2</sup> )
Vorraum	8,15
Essen/Kochen/Wohnen	35,93
Schlafen	15,58
Bad	4,97
WC	1,42
<b>Gesamt</b>	<b>66,05</b>
Vorgarten	35,26
Terrasse	11,97
Garten	45,43
Kellerabteil	3,19

EG

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

The block contains several architectural drawings: a site plan showing the house's location relative to a 'Spielplatz' (playground) and 'Freuden Schiller-Strasse'; a cross-section of the house; and three floor plans labeled 1.OG, 2.OG, and DG. The ground floor plan (EG) is also shown in a smaller version within the site plan.



## Objektbeschreibung

Nutzen Sie noch die Gebührenbefreiung der Regierung bis Ende des Jahres Sind Sie auf der Suche nach einem optimalen Grundriss, um Ihre Immobilie langfristig erfolgreich zu vermieten? Diese Einheit bietet Ihnen zahlreiche Vorteile: einen barrierefreien Zugang, einen eigenen Garten und viel Helligkeit dank der idealen Südausrichtung. Ein besonderes Highlight: Die Wohnung ist bereits vermietet, was eine direkte Rendite ermöglicht! Der Grundriss gestaltet sich wie folgt: • großzügiger Vorraum • Wohnfläche: ca. 66m<sup>2</sup> • 1 Raum mit ca. 36m<sup>2</sup> • 2 Raum mit ca. 16m<sup>2</sup> • Badezimmer • separates WC Der Außenbereich gliedert sich wie folgt: • Vorgarten mit ca. 35m<sup>2</sup> • Großzügige Terrasse mit ca. 12m<sup>2</sup> • Innenhofgarten mit ca. 45m<sup>2</sup> Selbstverständlich steht Ihnen auch ein Kellerabteil zur Verfügung. **AUSSTATTUNG: - Hochwertige und nachhaltige Bausubstanz - Wunderschöne Oberflächen - Parkett-Diele Eiche und Feinsteinzeug Format 60x60 - Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen - Fußbodenheizung und Deckenkühlung - Sprossenheizkörper in allen Bädern - Zukunftsfähiges Energiekonzept: Photovoltaikanlage am Dach und Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen - Elektrischer Sonnenschutz im EG / 1.OG / 2.OG - Tiefgaragenparkplätze mit E-Anschlüssen - Liftkomfort - Und viele weitere Details... Ihr weiterer persönlicher Vorteil: - befristet vermietet bis Februar 2029 - HONARARFREI für den Käufer** Neugierig geworden? Vereinbaren Sie heute noch Ihren persönlichen Besichtigungstermin. LAGE: Mödling bietet historischen Charme, märchenhafte Landschaften und modernes Stadtleben in perfekter Kombination. Die ausgezeichnete Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten und die rasche Anbindung an Wien machen Mödling zum attraktiven Wohnort mit hervorragendem Lebensgefühl. Erkunden Sie die charmante Altstadt mit historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und malerischen Gassen. Genießen Sie die atemberaubende Natur des Wienerwaldes bei Wanderungen, Radtouren oder entspannten Spaziergängen entlang der Flussufer. Entdecken Sie die reiche kulturelle Szene mit Kunstgalerien, Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen. Golfliebhaber finden in Mödling renommierte Golfclubs in unmittelbarer Nähe. Genießen Sie erstklassige Plätze, idyllische Umgebungen und perfekte Bedingungen, um Ihr Golfspiel zu zelebrieren und die schöne Natur zu erleben.