

**| EXKLUSIVE GARTENWOHNUNGEN | KERNSANIERTES  
JUGENDSTILHAUS | IM HERZEN MÖDLINGS |  
ERSTBEZUG**



Visualisierung

**Objektnummer: 1139150**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Payergasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	112,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.203.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paulina Joven**

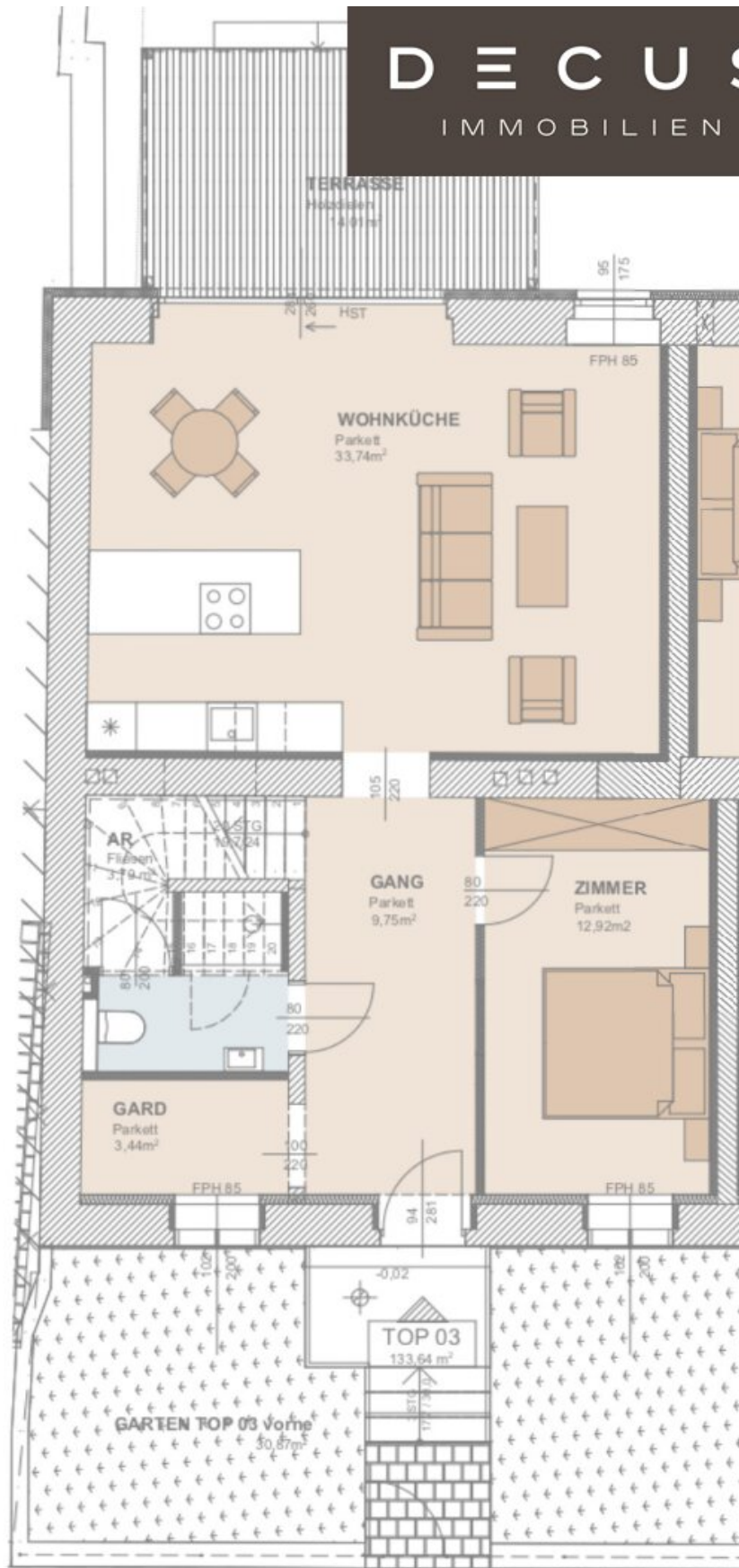
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

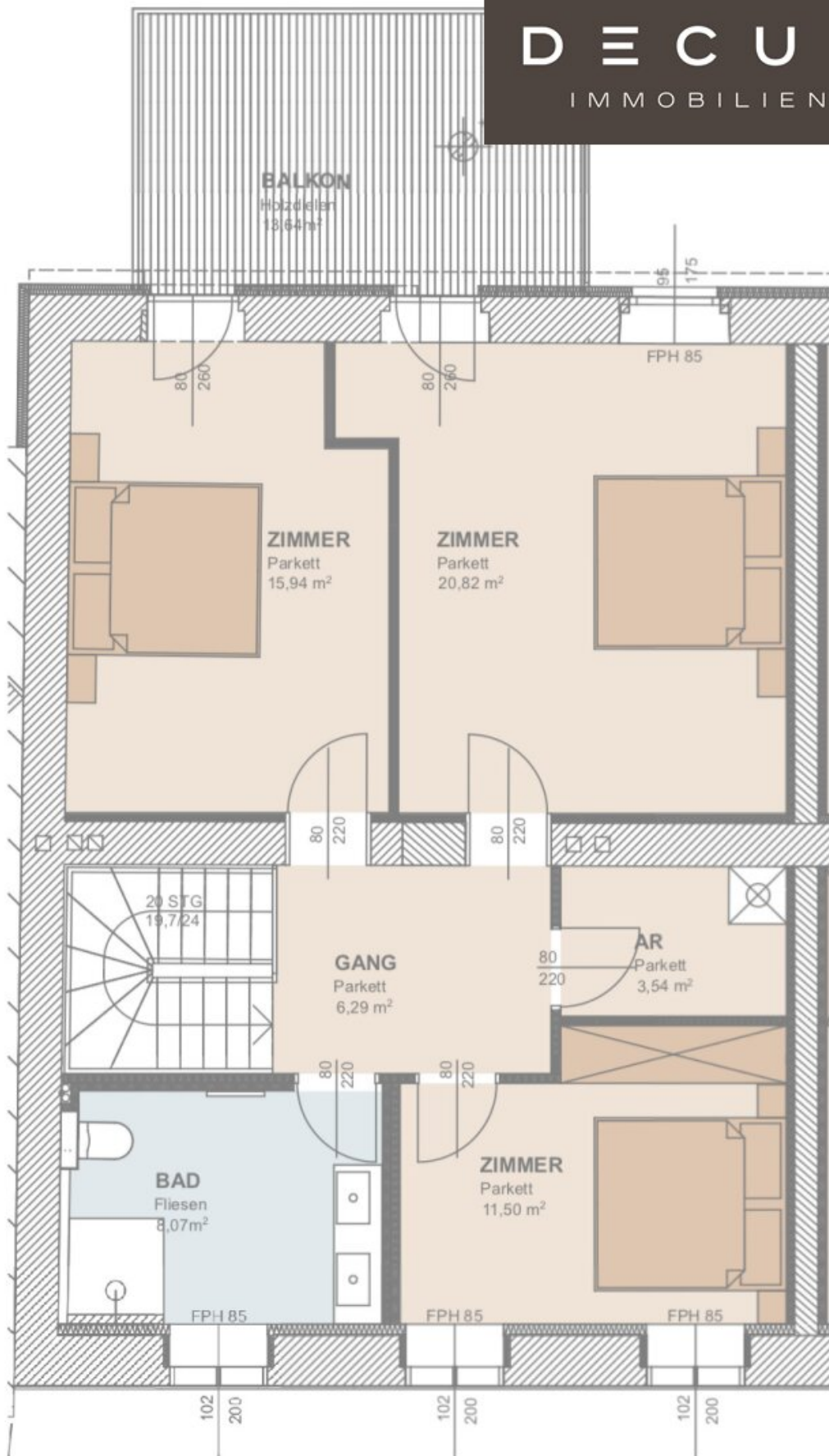


Hofansicht

# DECUS

IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Exklusive Gelegenheit!

In einem wunderschönen Jugendstilhaus in bester Lage Mödlings gelangen **acht Wohneinheiten im Erstbezug zum Verkauf.**

Die edlen Wohnungen bestechen mit einer Kombination aus herrschaftlichem Stilaltbau und hochwertigster moderner Ausstattung.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen, Gärten, Terrassen oder Balkone.

Sieben elegante Wohnungen entstehen im vorderen straßenseitigen Trakt.

Das absolute Highlight ist die exklusive Stadtvilla mit eigenem Pool und Garten im kernsanierten historischen Fuhrwerkerhaus.

Weiters bietet der Hof Platz für vier **PKW-Abstellplätze**, (separat zu erwerben für **€ 40.000,- pro Stellplatz**) einen Bereich zum Abstellen der Fahrräder, einen Müllplatz, ein Gartenhaus für die Gartengeräte.

Das Haus wird mittels Fernwärme beheizt.

## Übersicht:

Top 1 - barrierefreie Kleinwohnung mit Garten, 2 Zimmer, WNFL ca. 42 m<sup>2</sup> - € 335.000,-

Top 2 - barrierefreie Gartenwohnung mit Terrasse, 2 Schlafzimmer, WNFL ca. 102 m<sup>2</sup> € 836.000,-

Top 3 - Maisonette mit Garten und Terrasse, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, WNFL ca. 133 m<sup>2</sup>, € 1.203.000,-

Top 4 - Terrassenwohnung im 1. Stock, Gartenblick, 3 Zimmer, WNFL ca. 72 m<sup>2</sup>, € 575.000,-

Top 5 - 3 Zimmerwohnung mit Balkon und Gartenblick, WNFL ca. 83 m<sup>2</sup>, € 539.000,-  
VERKAUFT

Top 6 - Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Garten!!, 3 Schlafzimmer, WNFL ca. 160 m<sup>2</sup>, € 1.473.000,-

Top 7 - Elegante Dachgeschosswohnung mit Balkon und Garten, 2 Schlafzimmer, WNFL ca. 88 m<sup>2</sup>, € 910.000,-

Top 8 - Luxus-Townhouse, exklusive Stadtvilla mit Pool und Garten, 4 Schlafzimmer, WNFL ca. 228 m<sup>2</sup>, € 2.105.000,-

### **Ausstattung:**

Die Wohnungen selbst werden nach höchstem Standard saniert:

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach Isolierverglasung
- Parkett, hochwertige Fliesen, Steinzeug
- modernste Elektro-Verkabelungen für IT
- hochwertige modernste Sanitäreinrichtungen und Armaturen

### **Lage:**

Der Bahnhof und das Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe und es gibt ein sehr gutes infrastrukturelles Angebot.

Das Projekt befindet sich in Ruhelage des Zentrums Mödlings.

### **Luxuriöse Maisonette-Wohnung mit Garten und Terrasse - Traum Familienwohnung**

Ähnlich einem Townhouse ist diese geniale Wohnung über einen eigenen Hauseingang direkt über den charmanten Vorgarten zu begehen. Die perfekte Familienwohnung verfügt über vier Schlafzimmer auf zwei Ebenen, einem großzügigen zentralen Wohnsalon mit Küche und vorgelagerter Terrasse. Die hofseitig ausgerichtete Terrasse wird vom ca. 82 m<sup>2</sup> großen und pflegeleichten Garten umsäumt. Dazu gehört ein praktischer Gartenabstellraum im Innenhof des Gebäudes.

### **Überblick**

- eigener Hauseingang
- zwei Ebenen
- Garten mit Terrasse und eigenem Gartenabstellraum
- vier Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>, ca. 16 m<sup>2</sup>, ca. 21 m<sup>2</sup>, ca. 11m<sup>2</sup>)
- 1 Bad mit Dusche und WC
- Gäste WC ( Insgesamt 2 WCs)

- diverse Abstellräume

## **Raumaufteilung**

### **EG:**

- eigener Hauseingang über den charmanten Vorgarten
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste WC
- Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt als Gästezimmer oder Arbeitsbereich
- Abstellraum unter der Stiege
- Großzügiger Wohnsalon mit offener Wohnküche und Zugang zur Terrasse und wunderschönem Gartenblick auf den vorgelagerten Garten

### **OG:**

- zentraler Vorraum mit Zugang zu den einzelnen Schlafzimmern, dem Badezimmer und einem separaten Schrankraum/Abstellraum
- Master Bedroom mit eigenem Balkon ca. 14,98 m<sup>2</sup> und Gartenblick - ca. 18 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 - hofseitig mit Gartenblick, ca. 21 m<sup>2</sup> mit Balkonzugang
- Schlafzimmer 3 - ca. 11 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**



## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap