"Jahrhundertwendejuwel mit Potenzial!"

Hausansicht

Objektnummer: 1626_26693

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	ca. 1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	321,00 m²
Nutzfläche:	321,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 250,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

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

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

Bei Immobilien-Vermietung entspannt bleiben.
Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!
RE/MAX
ARAG
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien

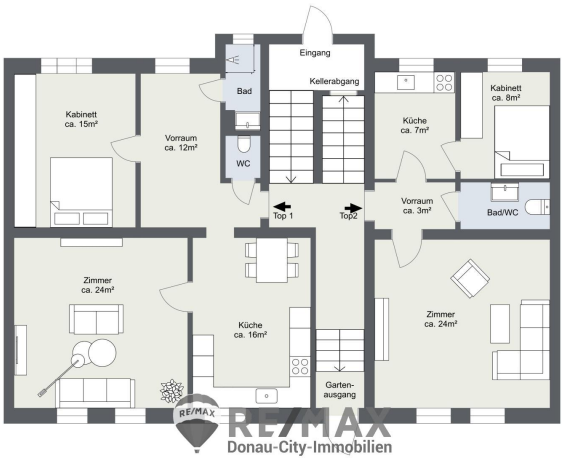
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ

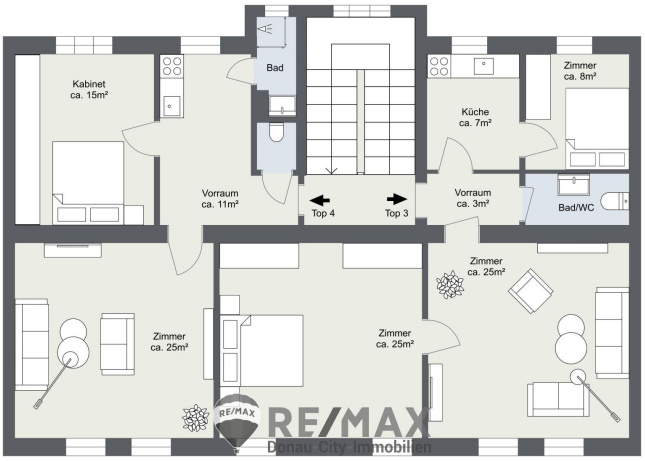
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen

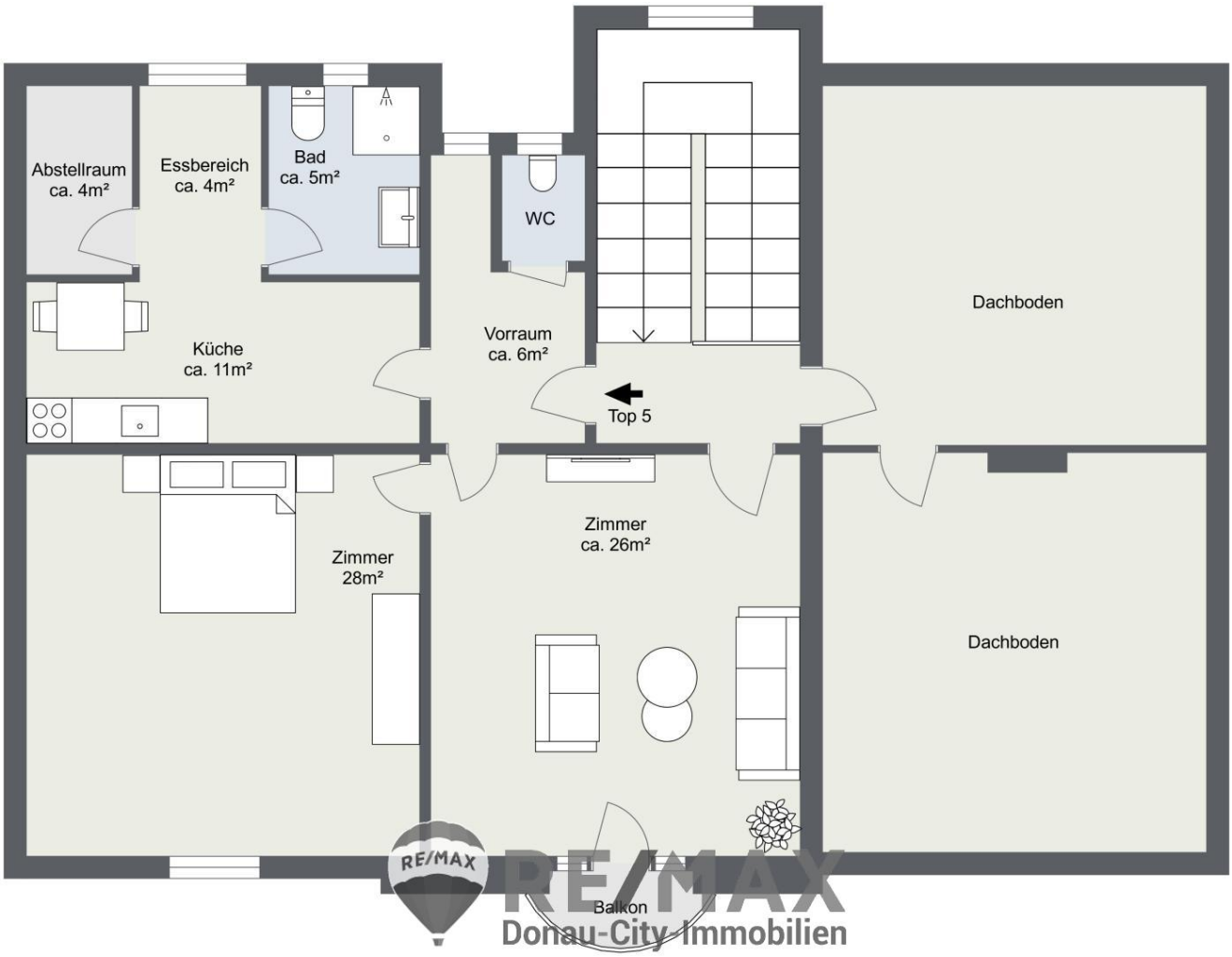
*zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

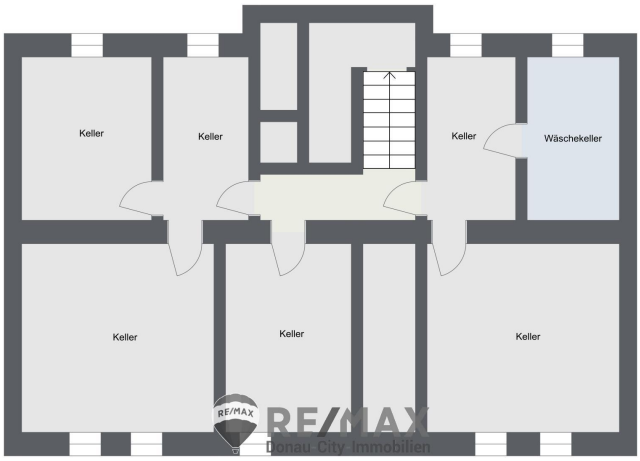
RE/MAX Donau-City-Immobilien

powered by GENERALI






Abstellraum
ca. 4m²
Essbereich
ca. 4m²
Bad
ca. 5m²
WC
Dachboden
Küche
ca. 11m²
Vorraum
ca. 6m²
Top 5
Zimmer
28m²
Zimmer
ca. 26m²
Dachboden
Balkon
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


Keller
Keller
Keller
Wäschekeller
Keller
Keller
Keller
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Miethaus oder Entwicklungsobjekt"

Dieses Mödlinger 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 m²
TOP 2 mit 46 m²

1. Stock
TOP 3 mit 71 m²
TOP 4 mit 55 m²

2. Stock
TOP 5 mit 75 m²
Ca. 50 m² 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 m²

Das Gebäude ist in einer Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten. Ein Abbruch von

straßenseitigen Gebäudeteilen ist demzufolge unzulässig.

Infrastruktur:
Die Mödlinger 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! Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber wird ausdrücklich hingewiesen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	250.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	G
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.75
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	E