# "Jahrhundertwendejuwel mit Potenzial!"



Hausansicht

Objektnummer: 1626\_26824
Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3.00 %

Haus - Mehrfamilienhaus

Österreich

2340 Mödling

ca. 1913

Gepflegt

Altbau

321,00 m<sup>2</sup>

G 250,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,75

1.090.000,00 €

## **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.









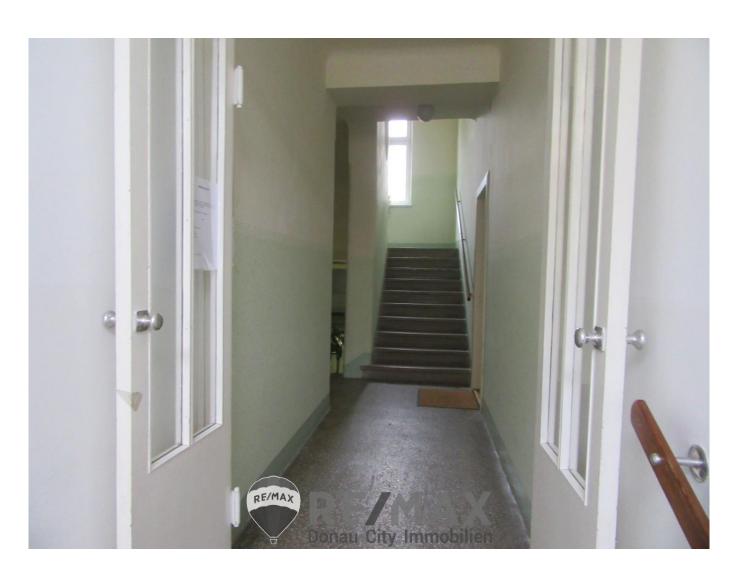






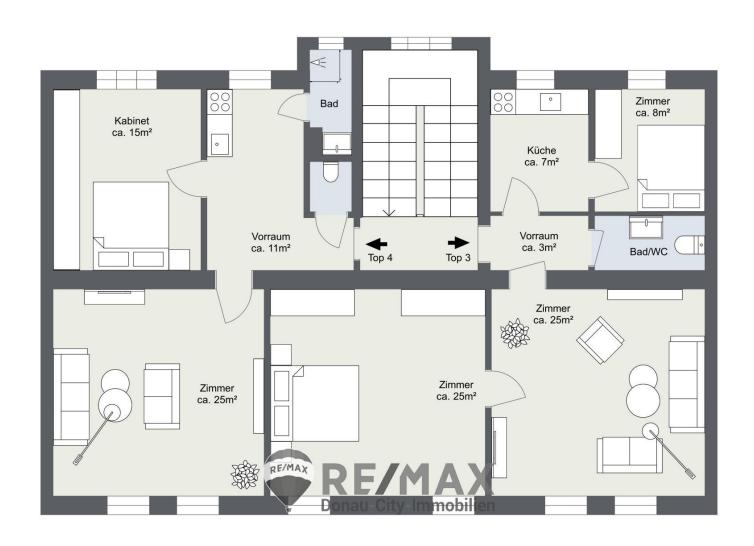
















## **Objektbeschreibung**

### "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 3 Wohnungen befristet vermietet und 2 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. 3 % 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 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:

Heizwärmeb 250.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwG ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.75

mtenergieeffi

zienz:

Klasse E

Faktor Gesa mtenergieeffi

zienz: