

| PROVISIONSFREI | DACHGESCHOSS |  
FUSSGÄNGERZONE | VIEL POTENZIAL |



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1150724**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzoggasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	272,98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	272,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Betriebskosten:	269,78 €
USt.:	29,42 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

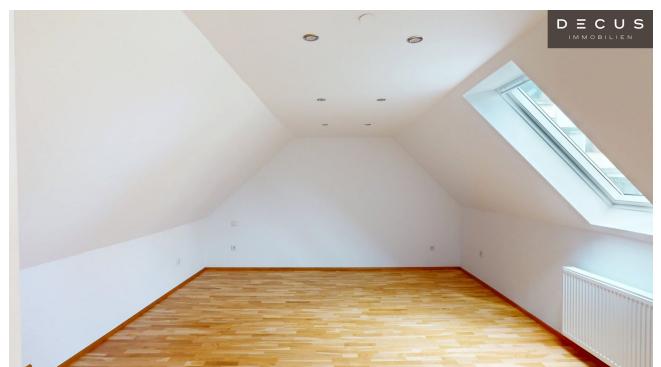
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN

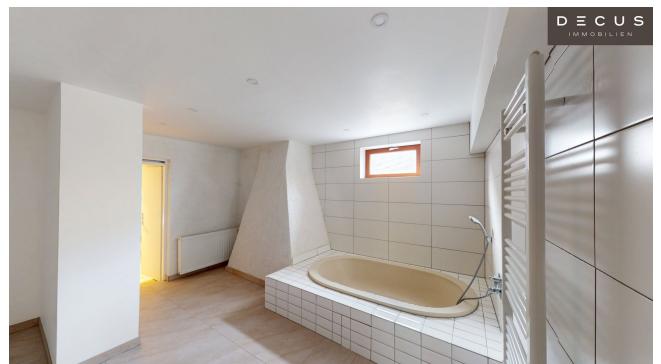


Matterport  
Defurnished with AI





**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN





STOCKWERK

# Objektbeschreibung

## Information zum Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Dachgeschoss eines charmanten Altbauhauses direkt im Herzen von Mödling, unweit der Pestsäule. Die Immobilie erstreckt sich über die gesamte zweite Etage und bietet eine Wohnfläche von rund **273 m<sup>2</sup>**.

Das Haus selbst wurde kürzlich umfassend saniert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. In der Wohnung überzeugen historische Details wie **geziegelte Rundbögen im weitläufigen Wohnzimmer**, die für ein besonderes Ambiente sorgen. Innenhofseitig wurden **neue Dachflächenfenster** eingebaut, die für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die Einheit besticht durch ihre **Größe, Aufteilung und den Altbaucharakter** – ideal für alle, die viel Platz suchen oder eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen schätzen. Ein Lift ist nicht vorhanden.

## Raumprogramm

Die Dachgeschoßwohnung bietet insgesamt **6 Zimmer** inklusive Wohnküche, verteilt auf ca. 273 m<sup>2</sup>:

- Großzügiges Wohnzimmer mit geziegelten Bögen
- Helle Wohnküche
- 4 weitere Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer
- Separates WC

Die Raumhöhe, die Offenheit und die besondere Atmosphäre des Altbaus lassen viel Gestaltungsspielraum – vom Familienwohnsitz bis hin zu einem repräsentativen Domizil.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in **zentraler Lage von Mödling**, direkt bei der historischen **Pestsäule** und somit im Herzen der Altstadt. Die Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés liegt unmittelbar vor der Haustüre.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut – sowohl Buslinien als auch der Bahnhof Mödling sind rasch erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur Autobahnauffahrt A2, von wo aus Wien oder Baden schnell zu erreichen sind.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige, innenhofseitige Ausrichtung bei den neu eingebauten Dachflächenfenstern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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-/Werkswohnungen. 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-, Keller- 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 <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <5.250m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap