

## **MEHRFAMILIENHAUS MIT GESCHÄFTSFLÄCHE I KERNSANIERT I ZENTRALE LAGE**



**Objektnummer: 1564**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert            |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 595,60 m²               |
| <b>Keller:</b>                       | 203,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,85                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



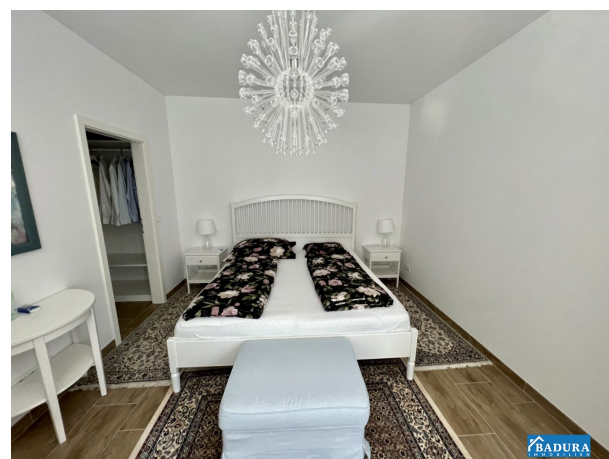
**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH  
Alanovaplatz 4  
2320 Schwechat

T +43 1 2675755  
H 0664 355 92 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













**BADURA**  
IMMOBILIEN



**BADURA**



**BADURA**







## Objektbeschreibung

### ZINSHAUS | MEHRFAMILIENHAUS | ARBEITEN & WOHNEN | INVESTMENT | ANLAGE

Zum Verkauf gelangt dieses charmante Mehrfamilienhaus, im Jahr 1900 erbaut, im Jahr 2018 wurde das Haus um 55% erweitert sowie die restlichen 45% des Altbaus komplett kernsaniert. Das Objekt gliedert sich in vier Einheiten, sowie einem geräumigen Keller. Das Haus bringt unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten mit sich. Die im EG befindliche Fläche von rund 228m<sup>2</sup> bietet sich idealerweise für Gewerbe wie zb. Ordination, Kanzlei, Beauty Salon, Fitness o.ä. an. Die oberen Wohnungen sind bequem mittels modernen Personenaufzug zu erreichen und modernst ausgestattet. Der Garten ist wunderschön begrünt und verfügt über einen herrlichen Baumbestand. Auf dem Grundstück sind mehrere PKW Abstellplätze vorhanden. Ein Ankauf der einzelnen Top's ist ebenfalls möglich.

**Bei schriftlicher Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten senden wir Ihnen gerne Bildmaterial zur Liegenschaft zu.**

Details zur Immobilie auf einen Blick:

- **Grundstücksfläche: 853m<sup>2</sup>**
- **Wohnnutzfläche: 595,60m<sup>2</sup>**
- **Kellergeschoß: ca. 203,45m<sup>2</sup>**
- **Bebaute Fläche: 399,88m<sup>2</sup>**
- Modernisiert
- Personenlift
- **Mehrere Freiflächen** wie Garten, (Dach)Terrasse, Balkone

- Gepflegter Garten
- Bestandsfreie Übergabe möglich
- **Zustand des Hauses:** ausgezeichnet, in den letzten 20 Jahren kernsaniert und lfd. modernisiert
- **Grundstück:** Eckgrund, eben, Bauland Kerngebiet, 853m<sup>2</sup> lt. Grundbuch (aktuell bebaute Fläche ca. 399,88m<sup>2</sup>=46,9%). Möglich wären lt. Bebauungsplan bis zu 75%
- Hochwertige Ausstattung
- Jedes Top besitzt einen eigenen Gas u. Stromzähler
- Gewerbefläche vorhanden

#### **Das Objekt gliedert sich wie folgt:**

TOP 1 | 47,90m<sup>2</sup>

TOP 2 | 227,60m<sup>2</sup>

TOP 3 | 162,51m<sup>2</sup>

TOP 4 | 157,59m<sup>2</sup>

#### **Kostenübersicht:**

- Grundbucheintragung 1,1%
- Grunderwerbsteuer 3,5%
- Maklercourtage 3% zzgl. 20% Ust.

- Vertragserrichtung: VHS

Für Detailfragen und / oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich sehr gerne zu Ihrer Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap