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

Visualisierung

Objektnummer: 1139151

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Payergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,47 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

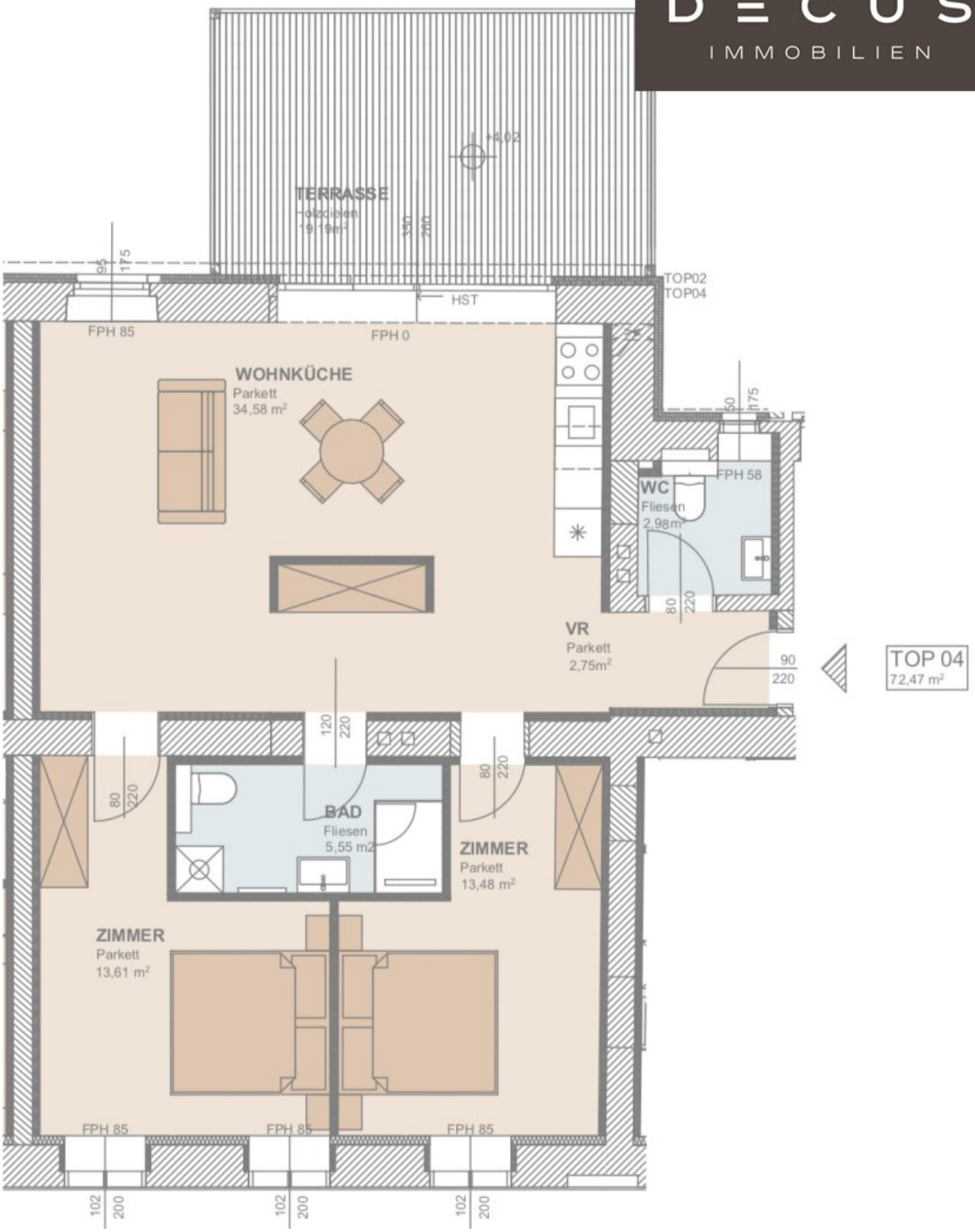
Ihr Ansprechpartner

Paulina Joven

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

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 m2 - € 335.000,-

Top 2 - barrierefreie Gartenwohnung mit Terrasse, 2 Schlafzimmer, WNFL ca. 102 m2 € 836.000,-

Top 3 - Maisonette mit Garten und Terrasse, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, WNFL ca. 133 m2, € 1.203.000,-

Top 4 - Terrassenwohnung im 1. Stock, Gartenblick, 3 Zimmer, WNFL ca. 72 m2, € 575.000,-

Top 5 - 3 Zimmerwohnung mit Balkon und Gartenblick, WNFL ca. 83 m2, € 539.000,- VERKAUFT

Top 6 - Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Garten!!, 3 Schlafzimmer, WNFL ca. 160 m2, € 1.473.000,-

Top 7 - Elegante Dachgeschosswohnung mit Balkon und Garten, 2 Schlafzimmer, WNFL ca. 88 m2, € 910.000,-

Top 8 - Luxus-Townhouse, exklusive Stadtvilla mit Pool und Garten, 4 Schlafzimmer, WNFL ca. 228 m2, € 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.

Gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit Gartenblick und Terrasse

Diese Zwei-Zimmerwohnung mit gelungener Raumaufteilung befindet sich im 1. Stock mit Lift. Der großzügige und offen gestaltetete Wohnbereich mit angrenzender Terrasse ist hofseitig ausgerichtet und überzeugt mit Blick in den Garten.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich

- Gäste WC mit Handwaschbecken

- großzügiger Wohnsalon mit offener Wohnküche ca. 34 m2 und gartenseitiger Terrasse mit ca. 19,19 m2

- Zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 13 m2

- Badezimmer mit Walk - In 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 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- 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 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 <250m
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