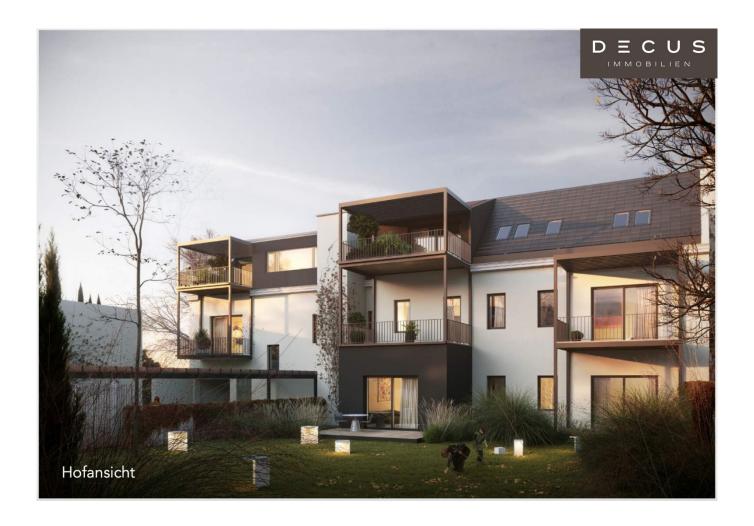
# | EXKLUSIVE GARTENWOHNUNGEN | KERNSANIERTES | JUGENDSTILHAUS | IM HERZEN MÖDLINGS | | ERSTBEZUG



Visualisierung

Objektnummer: 1139149

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Payergasse
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 2340 Mödling

Baujahr: 2024

**Zustand:** Erstbezug Alter: Altbau Wohnfläche: 102,05 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

**Garten:** 124,54 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 36,68 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,77

Kaufpreis: 836.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Paulina Joven**

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





# **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.

### **Elegante barrierefreie Gartenwohnung mit Terrasse**

Diese drei Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss des vorderen Gebäudetrakts. Garten und Terrasse sind in den charmanten Innenhof ausgerichtet. Die barrierefreie Wohnung besticht mit perfekter Raumaufteilung. Der Wohnsalon mit offener Wohnküche grenzt direkt an die Terrasse und den umliegenden Garten.

#### Raumaufteilung

- großzügiger Wohnsalon mit offener Wohnküche und Zugang zur Terrasse und dem hofseitigen Garten

- zwei Schlafzimmer ca. 14 m2 und ca. 15 m2
- Badezimmer mit WC, Doppelwaschbecken und Walk In Dusche, Fenster zum Vorgarten
- ein Gäste-WC separat
- Vorraum
- Abstellraum/ Garderobe
- Vorgarten

#### 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