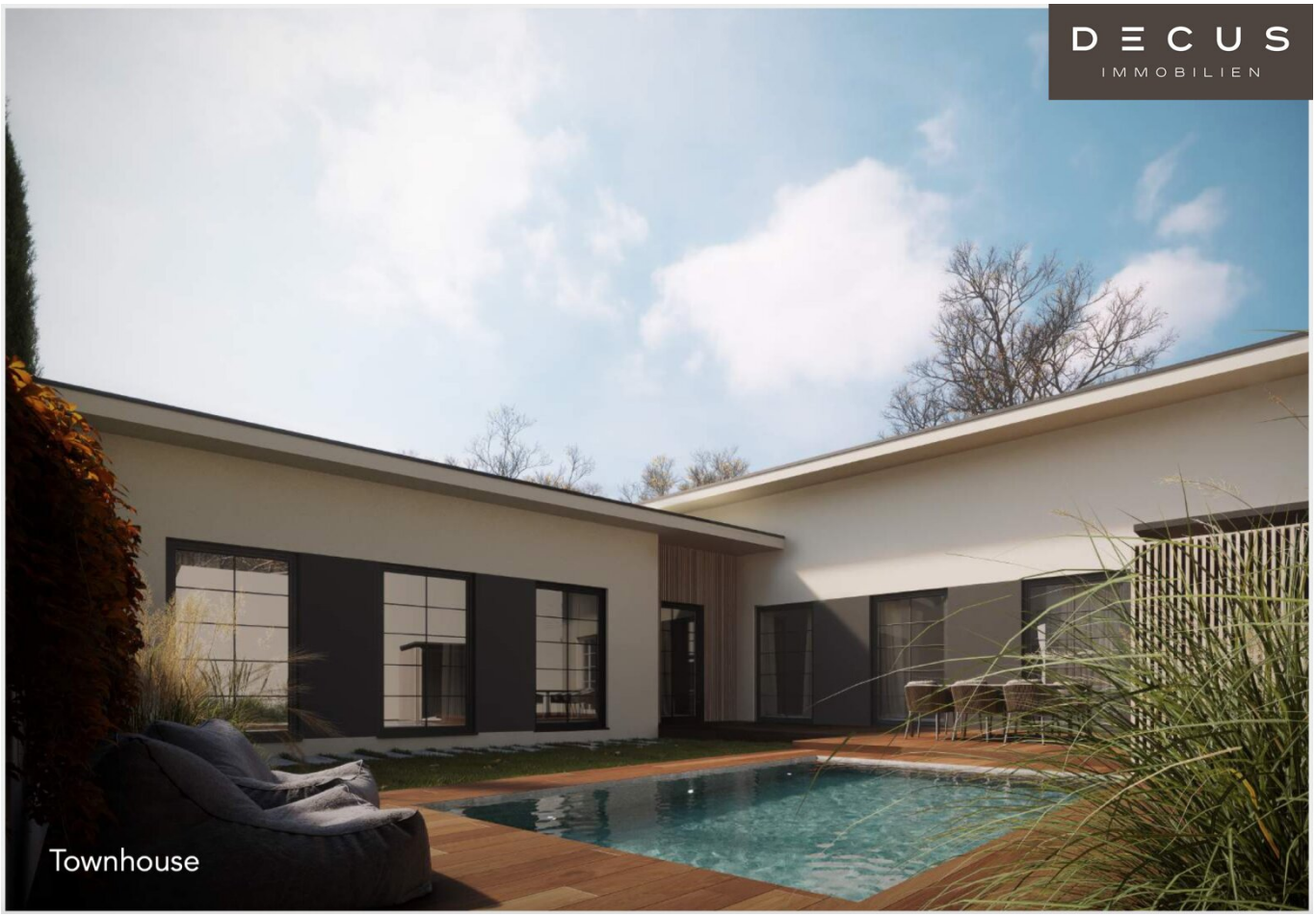
| EXKLUSIVE GARTENWOHNUNGEN | KERNSANIERTES JUGENDSTILHAUS | IM HERZEN MÖDLINGS | ERSTBEZUG



Visualisierung Townhouse mit Pool

Objektnummer: 1139147

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Payergasse
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	228,27 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	114,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,68 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	2.105.000,00 €

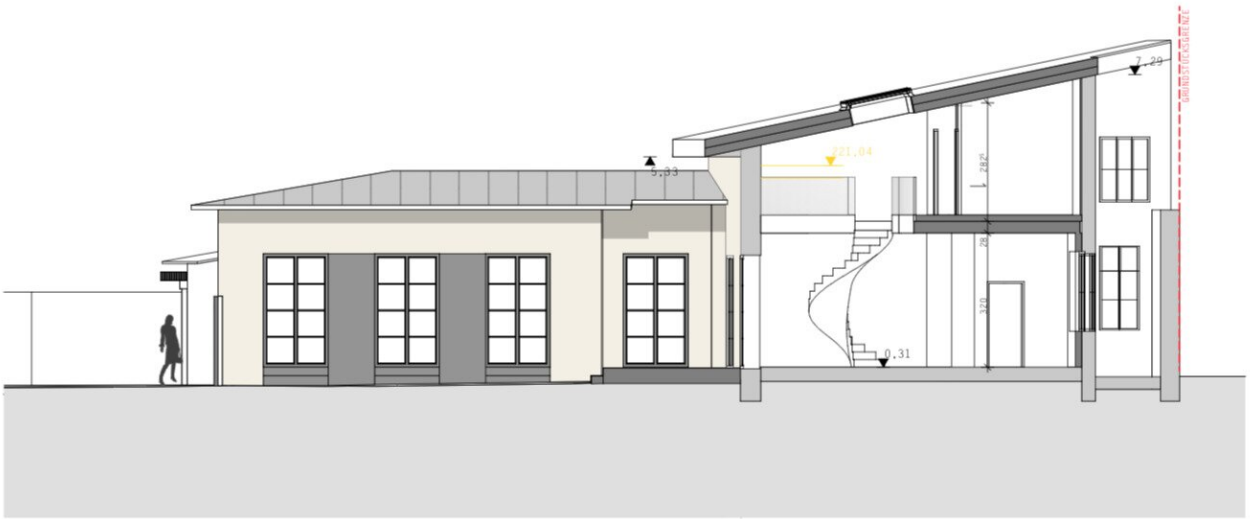
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

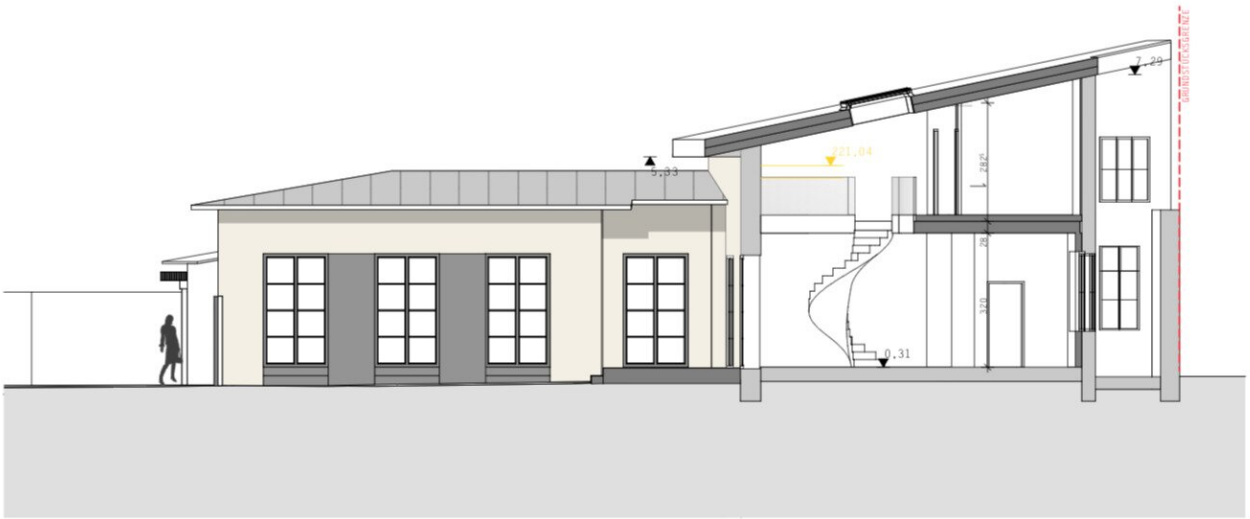
Ihr Ansprechpartner

Paulina Joven

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

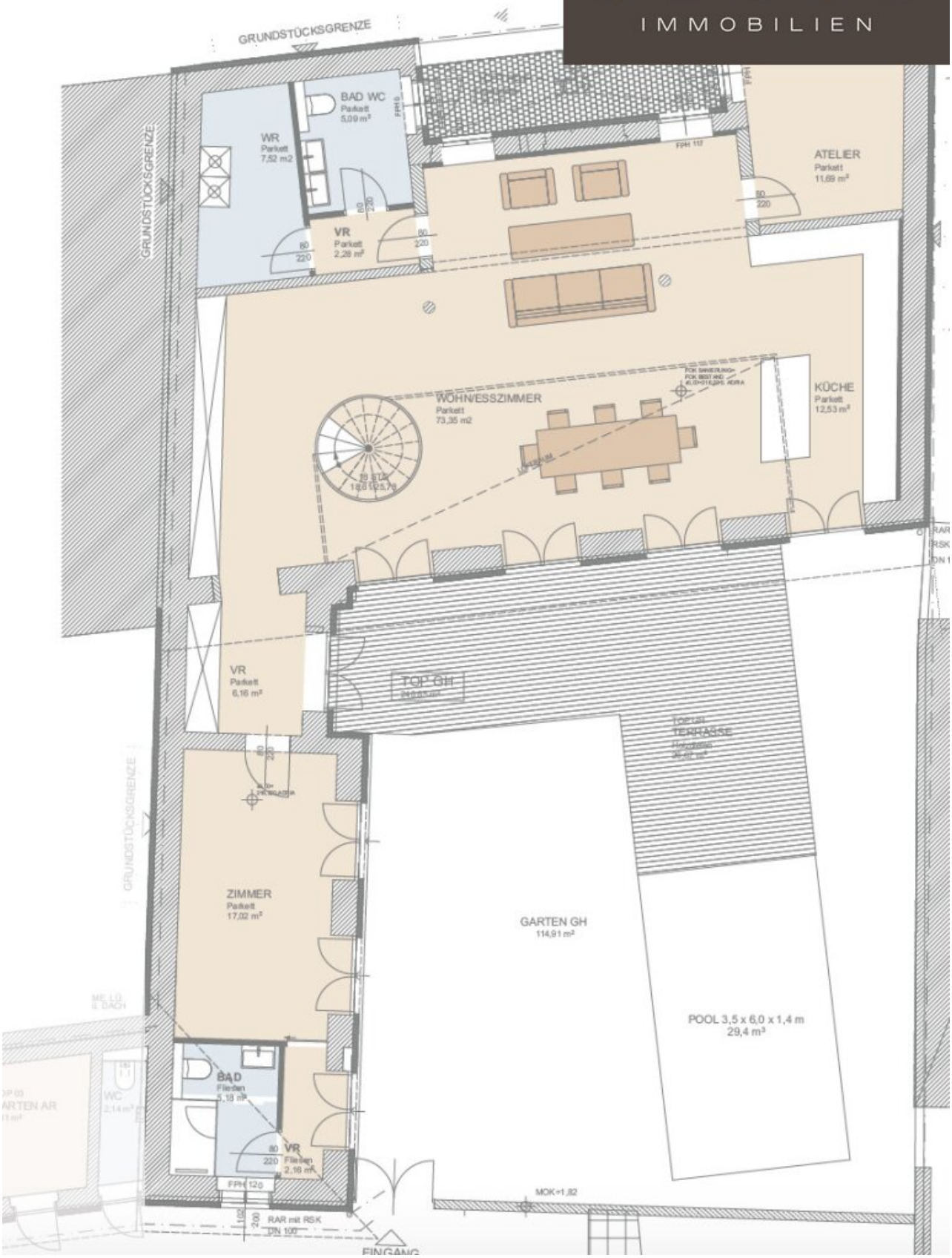


GARTENOBJEKT SCHNITT



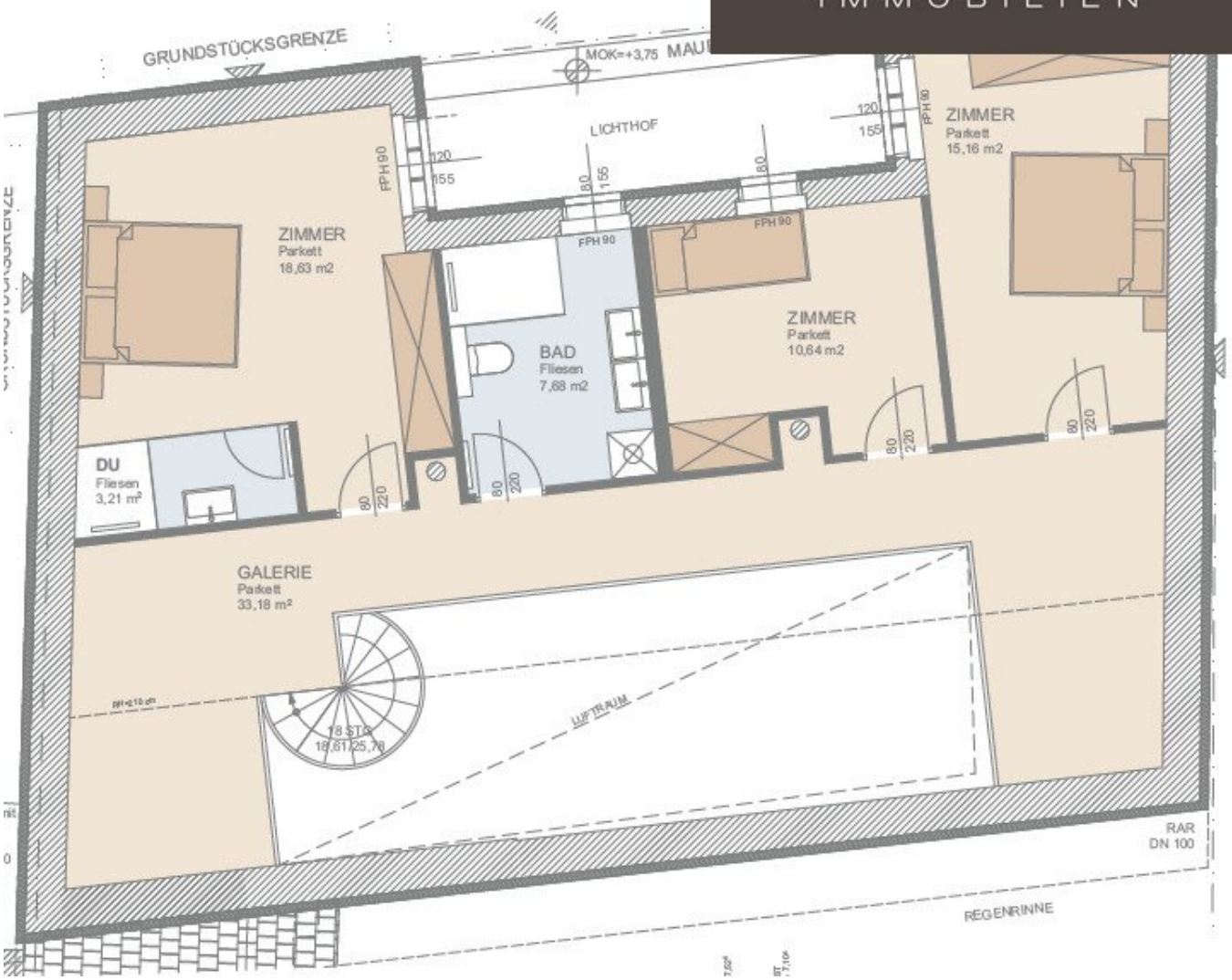
GARTENOBJEKT SCHNITT

EG


GRUNDSTÜCKSGRENZE
BAD WC
Parkett
5,09 m²
WR
Parkett
7,52 m2
VR
Parkett
2,28 m²
ATELIER
Parkett
11,69 m²
WOHN/ESSZIMMER
Parkett
73,35 m2
KÜCHE
Parkett
12,53 m²
VR
Parkett
6,16 m²
TOP GH
TOP 1.01
TERRASSE
ZIMMER
Parkett
17,02 m²
GARTEN GH
114,91 m²
POOL 3,5 x 6,0 x 1,4 m
29,4 m³
BAD
Fliesen
5,18 m²
VR
Fliesen
2,16 m²
RAR mit RSK
DIN 100
MOK=1,92
EINGANG

DECUS
IMMOBILIEN

OG



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.

Unikat!! Herrschaftliches Townhouse mit Pool und Garten im Herzen Mödlings

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Objekt - ein luxuriöses zweigeschoßiges Townhouse mit ca. 228 m2 Wohnnutzfläche und Garten mit Pool!

Großzügige Terrassen und charmante Gartenflächen umrahmen den 6 m langen Pool. Das Haus selbst ist L-förmig angelegt und bietet von nahezu allen Räumlichkeiten Blick auf den Garten.

Für den WOW - Effekt sorgt der einmalige äußerst großzügig gestaltete Wohnsalon mit zentraler offener Küche (insgesamt ca. 73 m2) und Zugang zur Terrasse mit vorgelagertem

Pool.

Die Verbindung der beiden Ebenen erfolgt durch eine moderne Wendeltreppe vom Wohnsalon aus und wird von einer offen gestalteten großzügigen Galerie umrahmt. Diese sorgt mit hohen Räumen und viel Licht, loftartig, für eine unglaublich offene Atmosphäre und perfektioniert das Wohngefühl des Townhouses. Ca.

Großzügige Terrassentüren und Fenster lassen viel Licht in alle Wohnräume und unterstreichen das großzügige Wohngefühl.

Raumaufteilung:

1. Ebene:

Über einen eigenen straßenseitigen Eingang betritt man den Garten und gelangt somit zum Haupteingang des Townhouses:

- Zutritt zum Wohngebäude über den herrschaftlichen Wohnsalon mit Küche

- vom Wohnsalon aus führt eine elegante Wendeltreppe in das Obergeschoss zu einer eleganten Galerie und den privaten Räumlichkeiten

- der Küche schließt sich ein geräumiger Wirtschaftsraum mit Wäscheraum, Bad und WC an

- im EG befindet sich zudem ein Atelier mit Zugang zum Atrium, optimal als Gäste- oder Arbeitszimmer

- hier befindet sich auch ein Atrium/Lichthof, welcher das exklusive Wohngefühl perfektioniert

- Zimmer mit eigenem Bad und Walk in Closet

2. Ebene:

- großzügige Galerie mit Blick auf den Wohnsalon

- Master Bedroom mit Blick in das Atrium und Badezimmer en Suite

- Badezimmer mit Walk In Dusche, Doppelwaschbecken, WC ca. 8 m2

- Schlafzimmer ca. 10 m2

- Schlafzimmer mit ca. 15 m2

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