

## Zinshaus in Top Lage von Mödling



**Objektnummer: 310026**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neudorfer Straße
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	413,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	413,91 m <sup>2</sup>
Garten:	107,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 284,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,08
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.138,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Handler, MBA**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 699 12031112































friends  
immobilien

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie in einer attraktiven Lage? Dann könnte dieses Zinshaus in Mödling, Niederösterreich, genau das Richtige für Sie sein! Mit einem Kaufpreis von 1.350.000,00 € bietet es eine Fläche von insgesamt 413.91m<sup>2</sup>, welche sich in Erdgeschoss und 1. Stock gliedern und ist somit optimal für Investoren geeignet.

Das Zinshaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer Vielzahl an Vorzügen. Der großzügige Innenhof lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet eine Oase der Ruhe inmitten der belebten Stadt. Auch die inneren Werte des Hauses können sich sehen lassen: Gasheizung, öffentbare Fenster und eine Doppel- / Mehrfachverglasung sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Aber nicht nur das Zinshaus selbst ist attraktiv, auch die Lage ist ein großer Pluspunkt. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Bus, Badener Bahn und Bahnhof sind Sie perfekt angebunden und können problemlos alle umliegenden Städte erreichen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie einige Schule und Kindergärten, die für Familien mit Kindern besonders interessant sind. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu einem Einkaufszentrum ist alles in der Nähe.

Aufteilung der Wohnungen:

Top 1A	44,50 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet (Geschäft)
Top 1B	53,58 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet (Geschäft)
Top 2	73,60 m <sup>2</sup>	nicht vermietet
Top 3	67,00 m <sup>2</sup>	unbefristet vermietet (Geschäft)
Top 4	47,13 m <sup>2</sup>	nicht vermietet
Top 5	63,30 m <sup>2</sup>	befristet vermietet
Top 6.	60,00 m <sup>2</sup>	nicht vermietet

Dieses Zinshaus in Mödling bietet somit nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt diese lukrative Investitionsmöglichkeit in einer der begehrtesten Regionen Niederösterreichs! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.750m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap