

Seltene Gelegenheit für Anleger - Stylish 2-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage



Vorraum

Objektnummer: 141/85141
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	156,14 €
USt.:	15,61 €
Sonstige Kosten:	63,73 €
Provisionsangabe:	
3 %	

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilienreuhand

T +432236908100816

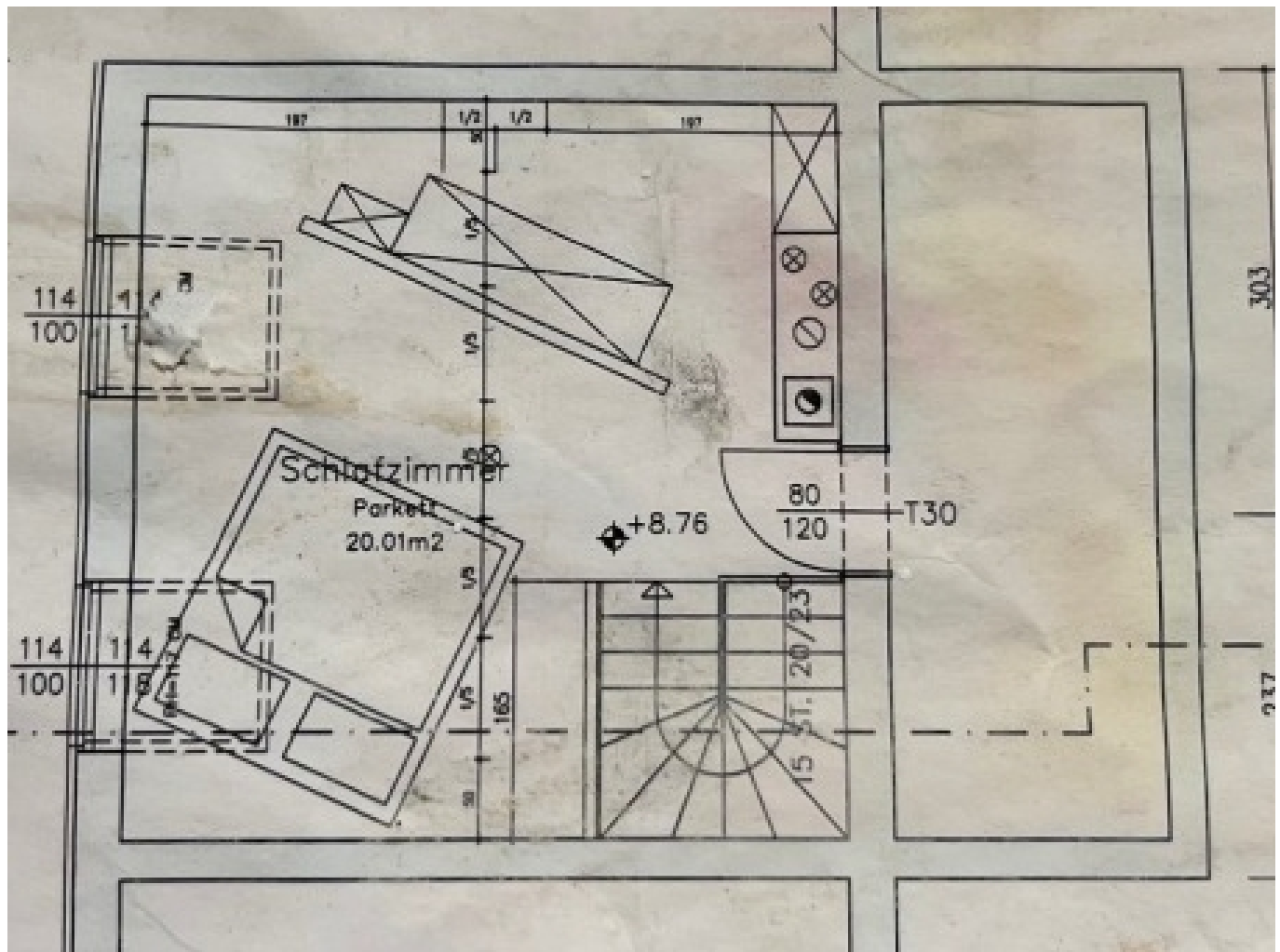
H +43 676 834 34 816

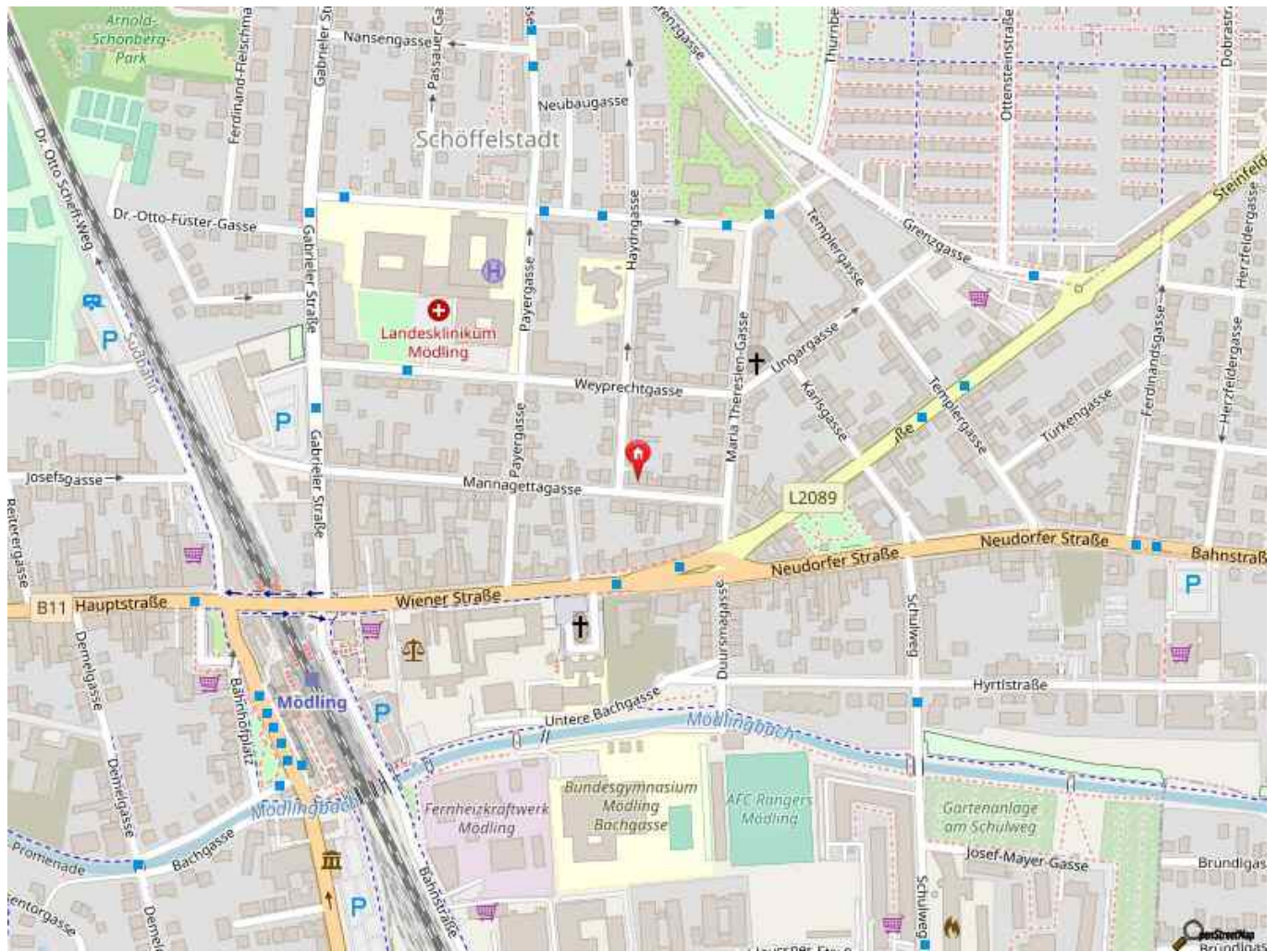


Mitglied des
immobilienring.at









Objektbeschreibung

Attraktives Investment mit sofortiger Rendite!

In absoluter Ruhelage der beliebten Schöffelstadt in Mödling, in einem sehr guten und gepflegten Zustand, befindet sich das Mehrparteienhaus mit einer besonders stilvollen 2-Zimmer-Maisonettewohnung.

Die rund 56 m² große, charmante Wohnung liegt im zweiten Stock und überzeugt durch eine hochwertige, moderne Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Bereits der offene Eingangsbereich mit der eleganten Treppe in die obere Etage vermittelt ein besonderes Wohngefühl und sorgt für einen eindrucksvollen ersten Eindruck.

Auf der Eingangsebene befindet sich das westlich ausgerichtete, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit moderner, offen gestalteter Küche. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch sowie Waschmaschinenanschluss.

Über die offene Treppe gelangen Sie in den oberen Bereich der Wohnung, der als ruhiger Schlafbereich gestaltet ist. Ergänzt wird dieser durch einen praktischen Schrankraum sowie einem Dachraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und ideal als Abstellfläche genutzt werden kann.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Zur Wohnung gehört zudem ein eigenes Kellerabteil.

Vermietung:

Die Wohnung ist bis 29. Februar 2028 befristet vermietet. Die jährliche Nettomiete beläuft sich auf ca. € 8.300,00 und bildet somit eine Rendite von ca. 2,6%.

Die Reparaturrücklage beträgt mit Ende 2024 über € 7.350,--

Im Haus befindet sich zudem eine weitere Wohnung, die ebenfalls vermietet ist und gemeinsam mit der gegenständlichen Einheit im Rahmen eines attraktiven Wohnungseigentumspakets erworben werden kann.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur

:

Der Bahnhof Mödling ist fußläufig erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt. Nahversorger, das Krankenhaus Mödling sowie Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.