

Anlegerwohnung inklusive zwei Garagenplätzen in zentraler Ruhelage von Mödling



Objektnummer: 661

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,12 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	242,05 €
USt.:	24,21 €
Provisionsangabe:	

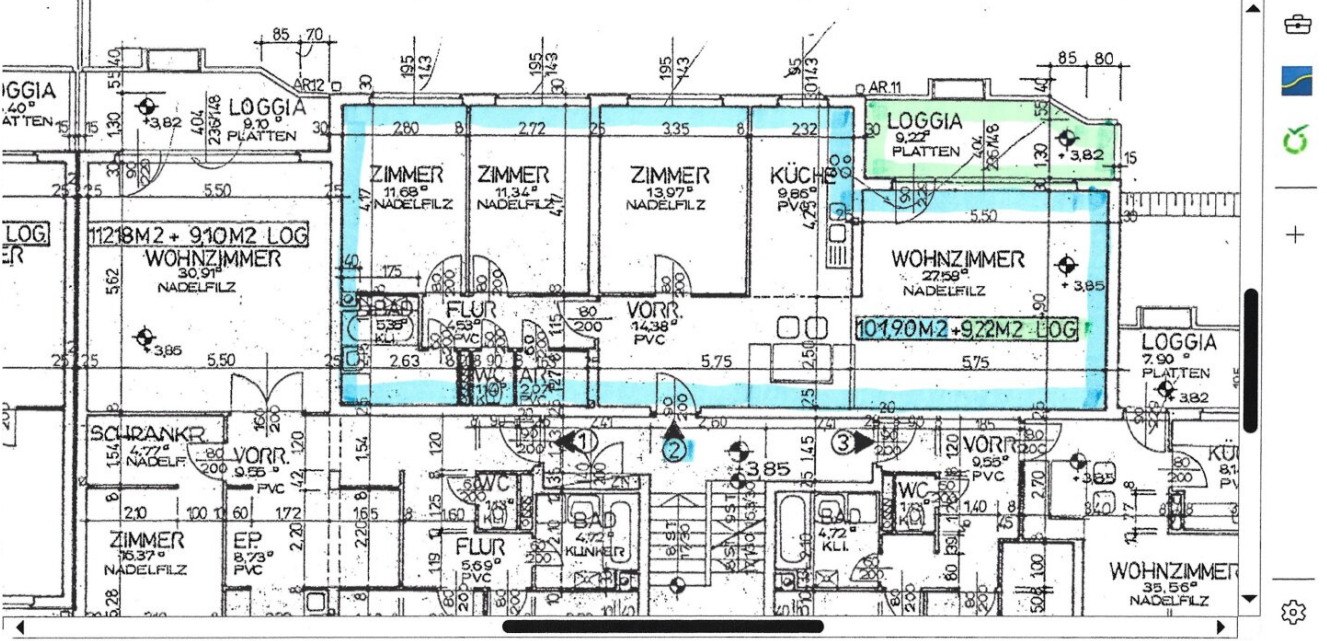
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

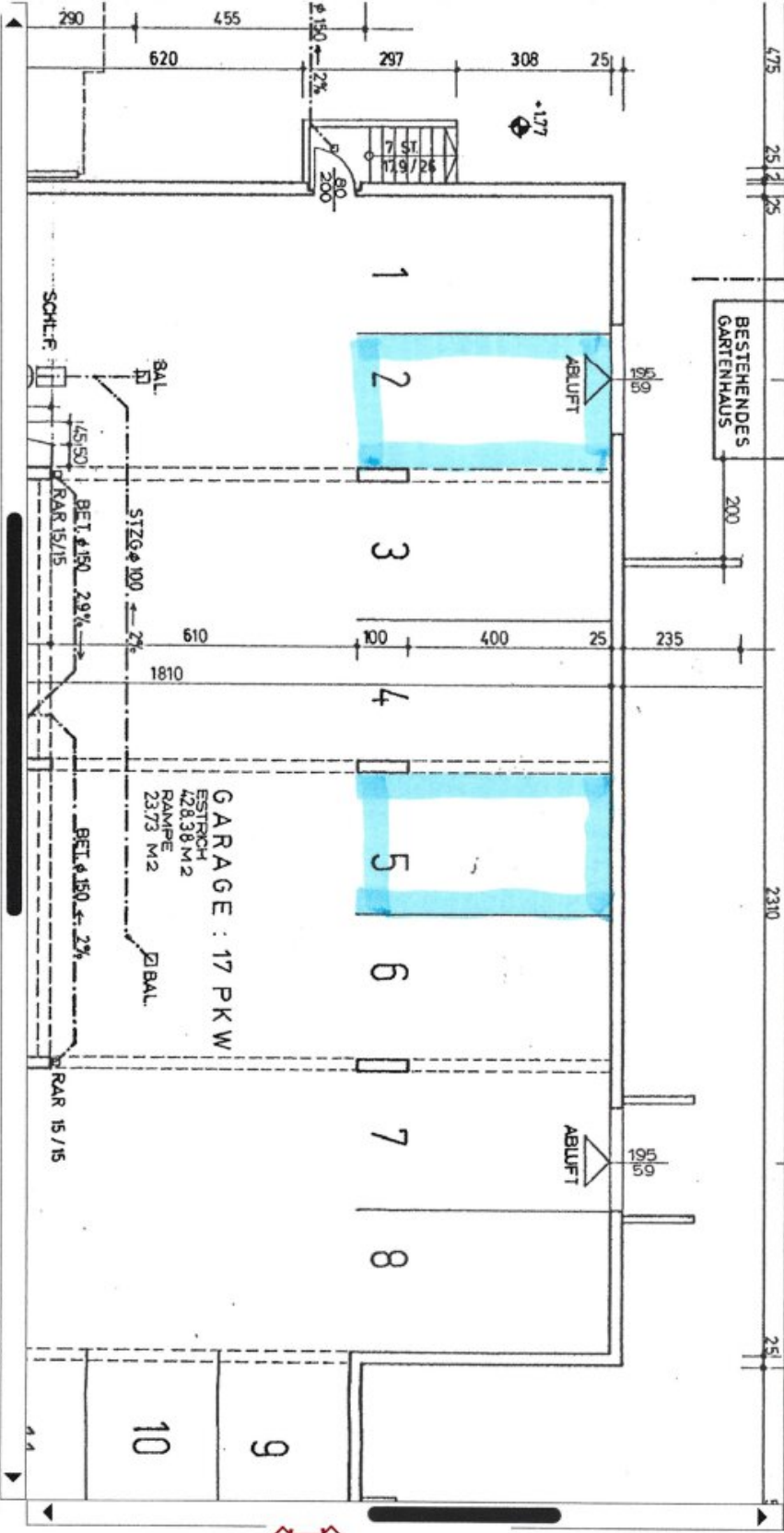
Ihr Ansprechpartner



Dieter LÖB

Immoparadies GmbH
Jakobsgasse 11
2410 Hainburg an der Donau





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige 4-Zimmerwohnung** in **attraktiver Lage von 2340 Mödling, Mozartgasse 1**. Die **im Erdgeschoss gelegene Wohnung** befindet sich in einer **gepflegten Wohnhausanlage nahe dem Stadtzentrum** und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie ihre **langfristige Vermietung**.

Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer sowie eine rund **10 m² große Loggia** und bietet damit eine **ausgezeichnete Wohnqualität**. Die aktuelle Raumaufteilung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Im Kaufpreis sind bereits **zwei Garagenplätze** enthalten, was den langfristigen Anlagewert der Immobilie zusätzlich erhöht.

Die Wohnung ist **unbefristet vermietet**. Der derzeitige **monatliche Mietzins beträgt EUR 1.558,69**, der Mietvertrag ist **wertgesichert bzw. indexiert**. Dadurch bietet die Immobilie eine **stabile und nachhaltige Einnahmensituation für Anleger**.

Bei einem Kaufpreis von EUR 465.000 ergibt sich aktuell eine **attraktive Rendite von rund 4,02 %**. Besonders hervorzuheben ist, dass sich die Wohnung bei einem Eigenmitteleinsatz von rund 20 % durch die laufenden Mieteinnahmen refinanzieren lässt.

Highlights der Immobilie:

- **Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss**
- **Ruhige Lage nahe dem Zentrum von Mödling**
- **Ca. 10 m² Loggia**
- **Zwei Garagenplätze**
- **Gepflegte Wohnhausanlage**
- **Unbefristet vermietet**

- **Monatlicher Mietzins: EUR 1.558,69**
- **Indexierter Mietvertrag**
- **Attraktives Anleger- bzw. Renditeobjekt**
- **Kaufpreis: EUR 465.000**

Die **gepflegte Außenansicht der Wohnhausanlage** unterstreicht den guten Gesamtzustand der Liegenschaft und die angenehme Wohnatmosphäre.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap