

SINGLE-APARTMENT IN GUTER LAGE IN MÖDLING



Objektnummer: 7115

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Enzersdorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	99.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

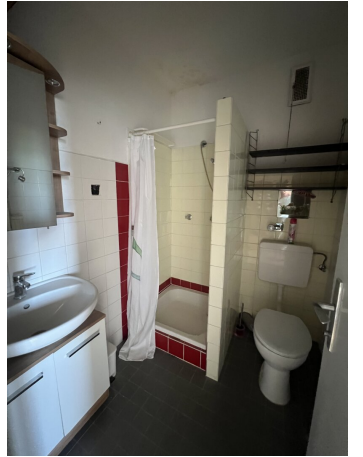
T +43 664 370 0 370
H +436643700370

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



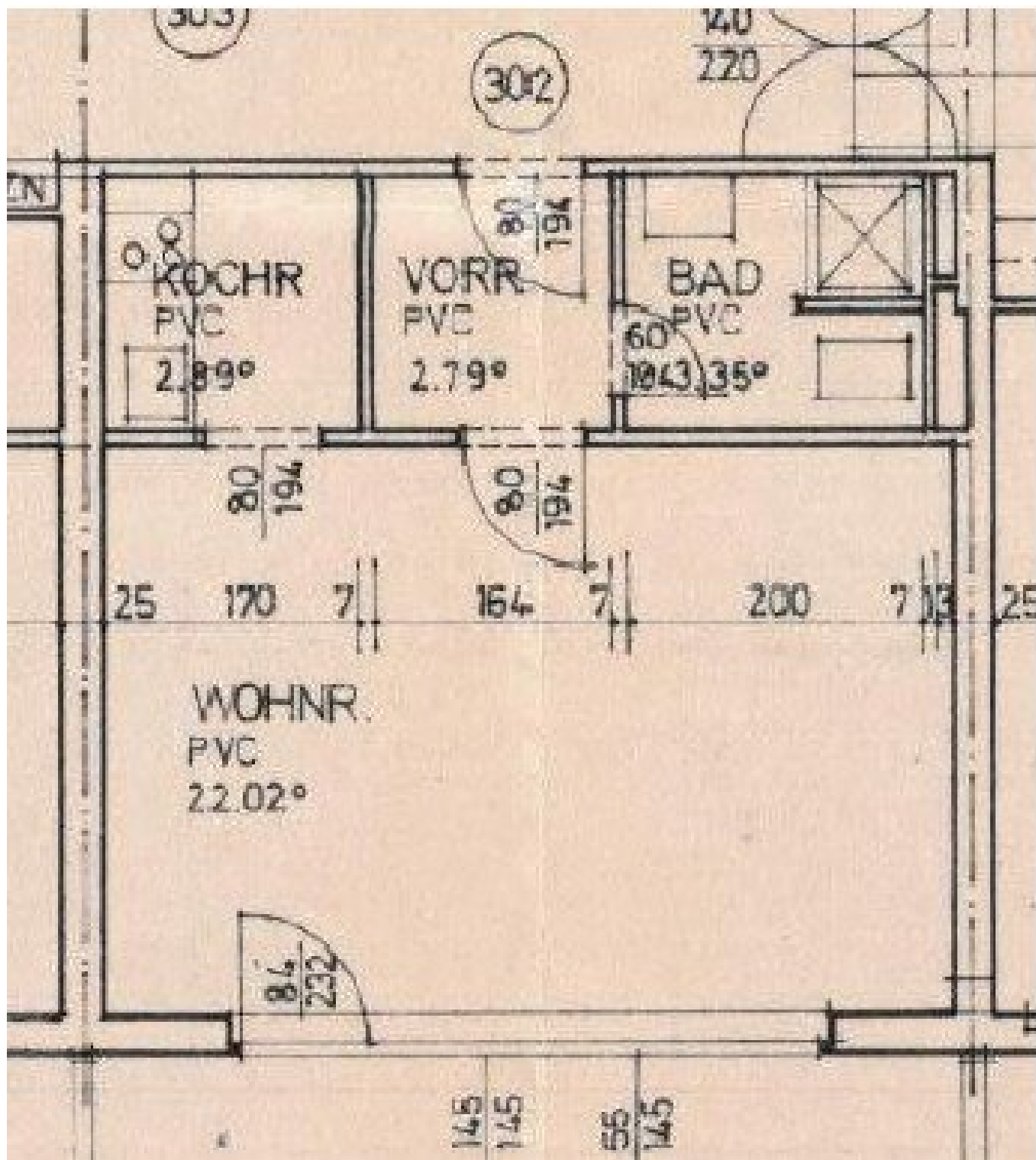


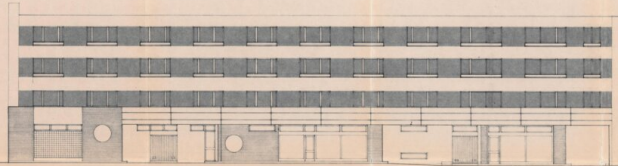




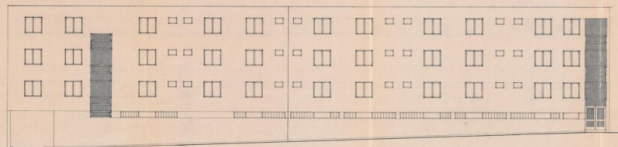




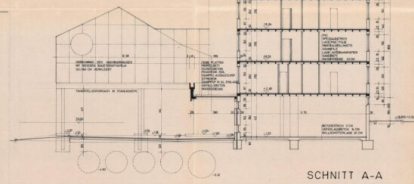




OSTANSICHT



WESTANSICHT



SCHNITT A-A

LAGEPLAN 1:500

Architektenplan 1100

BESTANDSPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNNHAUS-ANLAGE IN MÖDLING, MARIA ENZERSDORFER-STRASSE NR. 43-45 GRUNDSTÜCK NR. 105/12, 105/13. EZ. ANSICHTEN, SCHNITT

BLOCKA KLEIN- U. MITTELWOHNUNGEN

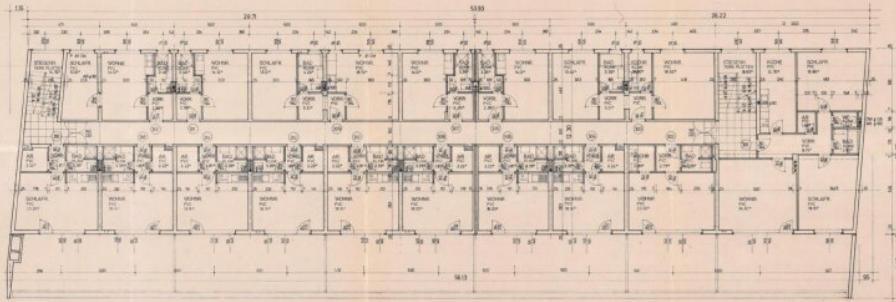
BAUBEHÖRDE

BAUHERR
GRUNDEIGENTUMER

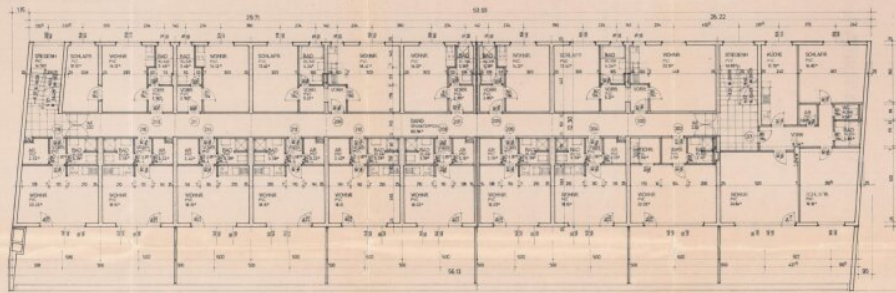
BAUFÜHRER

PLANVERFASSER

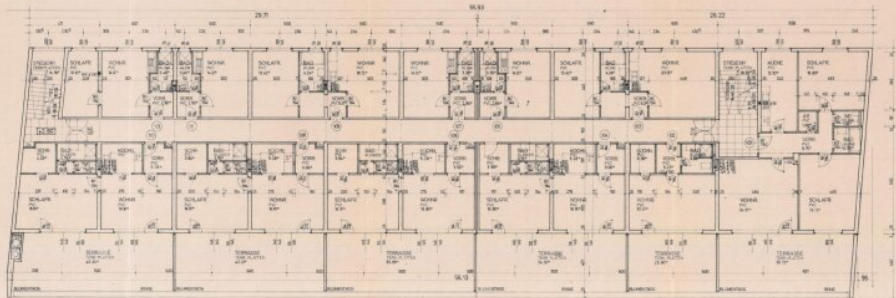
PROJEKT VON DR. FRANZ JOSEF MÖDLING ARCHITECTEN



3 OBERGESCHOSS



2 OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Antikenspiegel
BESTANDSPLAN 1100

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUS-
ANLAGE IN MÖDLING, MARIA ENZERSDORFER-
STRASSE NR. 43/45
GRUNDST. NR. 105/12, 105/13, EZ.
OBERGESCHOSS 12.3.

BLOCKA KLEIN- U. MITTELWOHNUNGEN

BAUBEHÖRDE

Bezirksamt für Statistik und
Bauwesen
Mödling
Bauhauptamt
Mödling
Bauhauptamt
Mödling

BAUHER
GRUNDEIGENTUMER

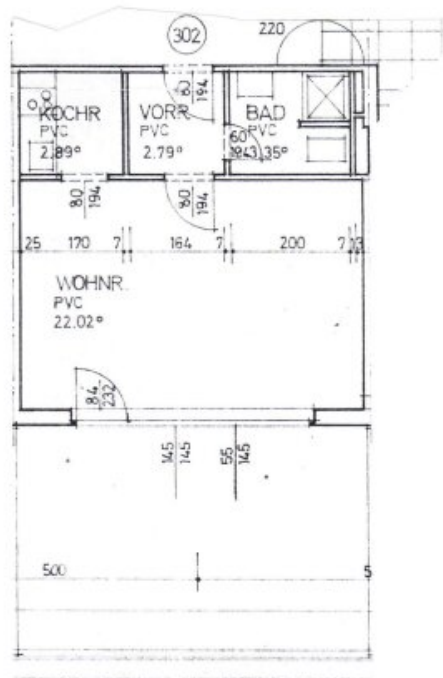
BAUFÜHRER

PLANVERFASSER



ARCHIT. DIPL.-ING. HANS PODDIN, MÖDLING, BAUHOFFPLATZ 2
FABRIKSTR. 10, 123 BT

3. STOCK/TOP 302



Objektbeschreibung

Beschreibung der Liegenschaft Gemäß Baubewilligung AZ. V/2095/68 vom 27.01.1969 und Benützungsbewilli-

gung AZ. V/1624/71 vom 05.07.1972 wurde die nicht unterkellerte Wohnhausan-

lage (Block A = ggst.) plangemäß auf der Parz. Nr. 105/12 der EZ 3360 errichtet. Die Intabulierung der Nutzwertfestsetzung (Vollstreckbarer Beschluss BG Mödling 5 Msch 45/69 vom 17.06.1970) samt WE-Begründung (Übereinkommen vom 25.08.1975) fand per Beschluss im September 1975 (TZ 5621/1975) statt. GEBÄUDE: Block A verfügt auf 4 Geschoßen, davon in 3 Wohngeschoßen, über 12 Wohnungen im 1. Obergeschoß (davon ostseitig 6 Wohnungen mit Terrasse), über je 16

Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoß. Gesamt 44 Wohnungen. Sämtliche

Wohnungen verfügen über KEIN Kellerabteil und sind entweder nur ost- oder nur westseitig ausgerichtet (Ausnahmen: W 101, 201 und 301). Die Bauweise – soweit aus Energieausweis und Bauplänen ersichtlich – war dem damals neuen und modernen Baustil entsprechend und stellt sich dar wie folgt: • Fundament: Rollschotterlage 20cm, Unterlagsbeton 15cm, Estrich 3cm • Aufgehendes Mauerwerk und tragende Trennwände: 25cm • Massivdecken 30cm • Fassade mit 3cm Styropordämmung • Bekiestes Flachdach mit üblichen Verblechungen • Innenwände: 12cm Mauerwerk sowie 7cm Dünnwandsteine • Kunststoffenster- mit 2-Scheibenisolierverglasung • Stiegenhaus (ohne Lift) mit Terrazzobelag, Gangflächen mit Filzbelag • Heizung und Warmwasseraufbereitung: Fernwärme für individuell steuerbare Heizkörper und Warmwasserentnahmestellen. • EG (ohne Kellerabteile) mit Allgemeinräumen (Waschküche, Müllraum).

• Energiekennzahlen lt. Energieausweis vom 12.12.2020 (ermittelt mittels

Software: ArchiPHYSIK 20.0.14) von Draxler + Dallhammer ZT GmbH,

Wien: HWBRef,SK 73,82 kWh/m²a (C), fGEE 1,36 (C).

Verbesserungsmaßnahmen lt. Befund: k.A. • Sanierungsmaßnahmen lt. 2. WEV-Protokoll 2022: Dachsanierung ohne thermische Verbesserung, Betonhalterungen Blumentröge, Erneuerung Blitzschutzanlage, Entfernung Fassadenbewuchs und Neubeschichtung, Stiegegeländeranpassung gem. OIB-RL, Erneuerung der E-Steigleitungen + Umrüstung auf LED + Fluchtwegsbeleuchtung, Optimierung und

Sanierung Heizungsanlage.

Die ggst. Wohnung W 302 befindet sich im 3. Obergeschoß (= 4. Geschoß von 4 Geschoßen)

ohne Lift, ist nur ostseitig orientiert und verfügt lt. Bestandsplan über eine Nutzfläche iHv 31,05m².

Ausstattungsbeschreibung: Innentüren: Furnierte Holzblätter mit Holz- oder Glasfüllung in Stahlzargen. Fenster: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Jalousien. ? Vorraum 2,79m²: Eingangstüre: Furniertes Holzblatt in Stahlzarge, Spion und Sicherheitsschloss; Laminatbodenbelag mit Sockelleisten; gemalte Wände und Decke; Garderobenschrank. ? Bad/WC 3,35m²: Fliesenbodenbelag; verflieste Wände bis ca. 1,7m, darüber

gemalt, Decke gemalt; Waschbecken mit Einhandmischergarnitur; gemau-

erter und verflieser Duschbereich mit Duschvorhang; Tiefspüler-Stand-WC mit Niederspülkasten; mechanische Entlüftung; Radiator. ? Wohn-/Schlafzimmer 22,02m²: Laminatbodenbelag mit Sockelleisten, ge-

malte Wände und Decke; Flächenradiator; Gegensprechanlage; Ventilator. ? Kochraum 2,89m²: Türblatt nicht vorhanden; PVC-Belag; gemalte Wände und Decke; Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken sowie E-Herd mit Ceranfeld und Backrohr (nicht auf Funktion geprüft), Spüle. Erhaltungszustand: Renovierung notwendig (Bad/WC, Küche, Malerarbeiten). Geschätztes Ausmaß: max. rd. € 15.000,00 je nach Ausstattungsstandard.

Monatliche Kosten / Vorschau / Sanierungsdarlehen Monatliche Kosten/Vorschreibung:
Betriebskosten (81,70): € 2,63/m² NFL brutto = usuell Heiz- + Warmwasserkosten (40,56): € 1,31/m² NFL brutto = individuell Rücklage (Instandhaltung), 32,03 keine Ust: € 1,03/m² NFL = konform Sanierungsdarlehen (97,30): € 3,13/m² NFL = nötig lt. HV

Gesamtvorschreibung 2025: 251,59: € 8,10/m² NFL brutto

Gesamt-VS ohne San-Darl.: 154,29: € 4,97/m² NFL brutto

Vorschau: Keine Angaben seitens der Hausverwaltung. Sanierungsdarlehen: Darlehenshöhe ab 1.10.2024: 714.910,34 Zinssatz: 4,25% dekursiv Laufzeit bis 01.11.2038: 14 Jahre (29 Raten, halbjährlich) Darlehenshöhe Stand 12/2025: 599.827,07 (lt. Tilgungsplan) Anteil W 302 Stand 04.12.2025: 10.454,43 2.10. Aktueller Vermietungsstand Es besteht weder dem Anschein noch den erhaltenen Auskünften nach ein

aktuelles Miet- oder Bestandsverhältnis (weder mündlich noch schriftlich).

Mietzins im gegenwärtig unrenovierten Zustand Der aktuelle Verkehrswert der Wohnung beträgt gerundet € 89 000,00. Die Renovierungskosten werden sich in etwa auf max. € 15 000,00 belaufen. Würde man die Wohnung im unrenovierten Zustand vermieten wollen, unter der Prämisse, dass sich Mieter verpflichten, die Wohnung eigenständig (in Absprache

mit dem Eigentümer) und auf eigene Kosten zu renovieren, würde der ...

Gesamtmietzins € 496,34 monatlich = € 15,99/m² betragen.

Der Hauptmietzins betrüge monatlich € 222,50 = € 7,17/m²

Der „vergünstigte“ Gesamtmietzins wäre nach rd 4,3 Jahren „aufgebraucht“.

Danach würde der, wenn vereinbart, Mietzins im renovierten Zustand bezahlt werden müssen. Garconnieren dienen hpts. für Mietende als Start- oder Überbrück-

kungswohnungen, daher diese üblicherweise vor Mietende wieder verlassen werden. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses könnte eine aliquote Refundierung der Renovierungskosten vereinbart werden.

- das Angebot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014

ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap