

**Attraktive Anlegerwohnung nebst Stadtzentrum mit 4,1%  
Rendite - inklusive zwei Garagenstellplätze**



**Objektnummer: 1532/326**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,27 €
<b>USt.:</b>	27,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Walderdorff

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH  
Am Modenapark 10/19  
1030 Wien

T +43 676 51 66 223

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







## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine ca. **111 m<sup>2</sup> große Wohnung** inklusive einer ca. **9 m<sup>2</sup> großen Loggia** in **Mödling**, nur etwa **250 Meter vom Stadtzentrum entfernt**. Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Seitengassenlage**, wobei **Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten bequem fußläufig erreichbar** sind.

Die im **Hochparterre gelegene** und **gartenseitig ausgerichtete** Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: ein großzügiges **Wohnzimmer mit teiloffener Küche**, **drei getrennt begehbare Schlafzimmer** sowie ein **separates WC** bieten ausreichend Platz und Komfort.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über **zwei Garagenstellplätze**.

Die Wohnung ist derzeit **unbefristet an ein älteres Ehepaar vermietet**, wodurch sich eine stabile Einnahmesituation ergibt. Die aktuelle Vorschreibung weist eine **Nettomiete von ca. EUR 1.550,-** aus.

Bei dem ausgerufenen Kaufpreis ergibt sich daraus eine attraktive Rendite von ca. **4,1 %**.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 111 m<sup>2</sup> inkl. ca. 9 m<sup>2</sup> Loggia
- Wohnzimmer mit teiloffener Küche
- 3 getrennt begehbare Schlafzimmer
- separates WC
- 2 Garagenstellplätze
- Hochparterre

- Gartenseitige Ausrichtung
- Ruhige Seitengassenlage
- Lage: Mödling, ca. 250 m vom Stadtzentrum entfernt
  
- Unbefristet vermietet
- Nettomiete: ca. EUR 1.550,-
- Rendite: ca. 4,1 %

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

[Suchagent anlegen](https://imfora.service.immo/registrieren/de) - <https://imfora.service.immo/registrieren/de>

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

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