

**| EXKLUSIVE GARTENWOHNUNGEN | KERNSANIERTES  
JUGENDSTILHAUS | IM HERZEN MÖDLINGS |  
ERSTBEZUG**



Visualisierung

**Objektnummer: 1139152**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Payergasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2340 Mödling                     |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 160,94 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 78,75 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,68 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 1.473.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paulina Joven**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien



# Objektbeschreibung

## Exklusive Gelegenheit!

In einem wunderschönen Jugendstilhaus in bester Lage Mödlings gelangen **acht Wohneinheiten im Erstbezug zum Verkauf.**

Die edlen Wohnungen bestechen mit einer Kombination aus herrschaftlichem Stilaltbau und hochwertigster moderner Ausstattung.

Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen, Gärten, Terrassen oder Balkone.

Sieben elegante Wohnungen entstehen im vorderen straßenseitigen Trakt.

Das absolute Highlight ist die exklusive Stadtvilla mit eigenem Pool und Garten im kernsanierten historischen Fuhrwerkerhaus.

Weiters bietet der Hof Platz für vier **PKW-Abstellplätze**, (separat zu erwerben für **€ 40.000,- pro Stellplatz**) einen Bereich zum Abstellen der Fahrräder, einen Müllplatz, ein Gartenhaus für die Gartengeräte.

Das Haus wird mittels Fernwärme beheizt.

## Übersicht:

Top 1 - barrierefreie Kleinwohnung mit Garten, 2 Zimmer, WNFL ca. 42 m2 - € 335.000,-

Top 2 - barrierefreie Gartenwohnung mit Terrasse, 2 Schlafzimmer, WNFL ca. 102 m2 € 836.000,-

Top 3 - Maisonette mit Garten und Terrasse, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, WNFL ca. 133 m2, € 1.203.000,-

Top 4 - Terrassenwohnung im 1. Stock, Gartenblick, 3 Zimmer, WNFL ca. 72 m2, € 575.000,-

Top 5 - 3 Zimmerwohnung mit Balkon und Gartenblick, WNFL ca. 83 m2, € 539.000,-  
VERKAUFT

Top 6 - Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Garten!!, 3 Schlafzimmer, WNFL ca. 160 m2, € 1.473.000,-

Top 7 - Elegante Dachgeschosswohnung mit Balkon und Garten, 2 Schlafzimmer, WNFL ca. 88 m2, € 910.000,-

Top 8 - Luxus-Townhouse, exklusive Stadtvilla mit Pool und Garten, 4 Schlafzimmer, WNFL ca. 228 m2, € 2.105.000,-

### **Ausstattung:**

Die Wohnungen selbst werden nach höchstem Standard saniert:

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach Isolierverglasung
- Parkett, hochwertige Fliesen, Steinzeug
- modernste Elektro-Verkabelungen für IT
- hochwertige modernste Sanitäreinrichtungen und Armaturen

### **Lage:**

Der Bahnhof und das Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe und es gibt ein sehr gutes infrastrukturelles Angebot.

Das Projekt befindet sich in Ruhelage des Zentrums Mödlings.

### **Außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Garten - einmalige Gelegenheit**

Diese elegante Dachgeschosswohnung verfügt nicht nur über eine gartenseitig ausgerichtete Terrasse, sondern auch über einen eigenen privaten Garten im Innenhof. Der zugehörige ca. 78 m2 große Garten verfügt über einen privaten Eingang und eine eigene Gartenabstellkammer, diese bietet Platz für Gartengeräte und die Einlagerung von Gartenmöbeln.

Der herrschaftliche Wohnsalon mit ca. 77 m2 und angrenzender ca. 15 m2 großen Terrasse mit Blick auf den Garten, rundet das offene Wohngefühl ab und macht den

Dachgeschoss-Traum perfekt.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum, alle Räume zentral und separat begehbar
- herrschaftlicher Wohnsalon mit ca. 64 m<sup>2</sup> und offener Wohnküche mit großzügiger Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup> und Blick auf den Garten
- 3 Schlafzimmer, ( ca. 14 m<sup>2</sup>, 2x ca. 15 m<sup>2</sup>)
- zwei weitere Schlafzimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster zum Vorgarten, Doppelwaschbecken, Badewanne, Walk In Shower
- Gäste WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ca. 8 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher kleiner Abstellraum

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap