

## Seltene Investmentchance: Top sanierte Wohnung mit Terrasse



20221004\_163702

**Objektnummer: 141/85140**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,26
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,66 €
<b>USt.:</b>	25,27 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	103,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

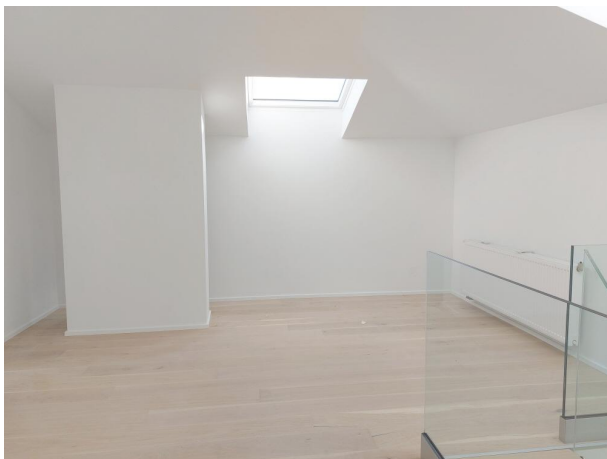
T +432236908100 816

H +43 676 834 34 816

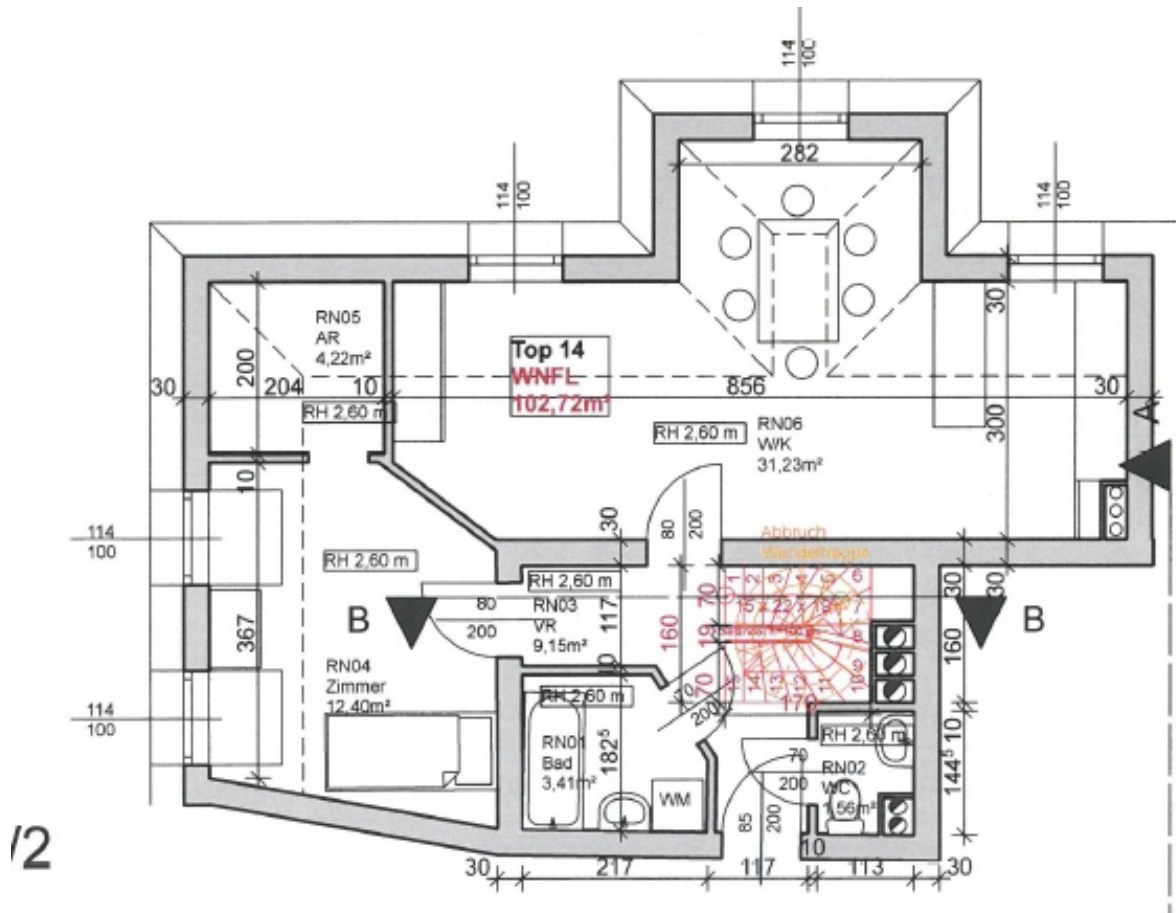


Mitglied des  
immobilienring.at



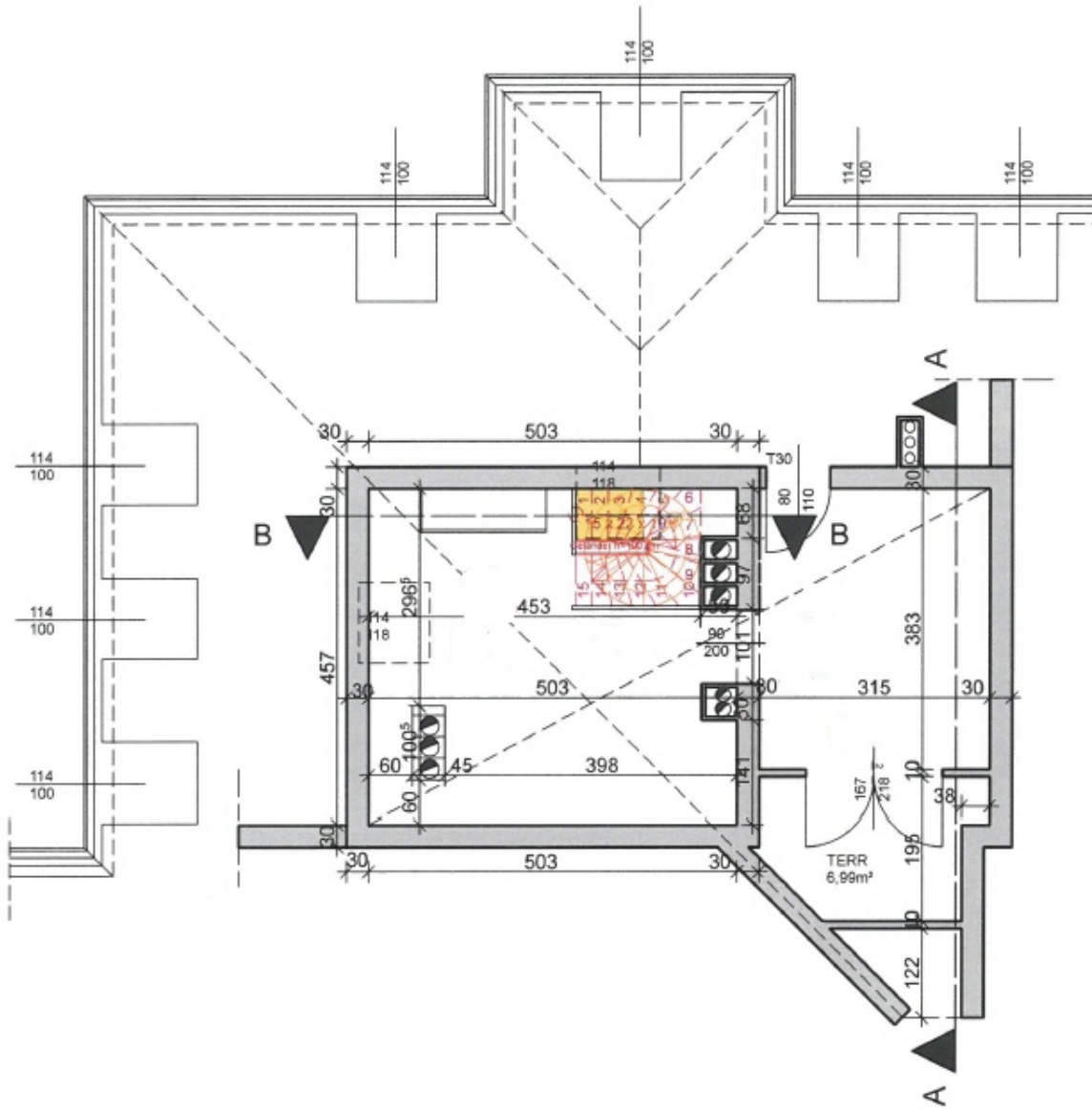






12

## DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Sofortige Rendite und nachhaltiges Wertpotenzial!

In absoluter Ruhelage der beliebten Schöffelstadt in Mödling, in einem sehr guten und gepflegten Zustand, befindet sich das Mehrparteienhaus mit einer großartigen 4-Zimmer-Maisonettewohnung und schöner Terrasse.

Diese hochwertig sanierte, ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung, stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, eine sehr gute Belichtung aufgrund der Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen sowie durch die Verwendung hochwertiger Materialien im Zuge der umfassenden Sanierung.

Auf der unteren Ebene befindet sich der großzügige Wohnbereich mit moderner, offener Küche, der ein besonders attraktives Wohnambiente schafft. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Über eine moderne Treppe mit verglastem Geländer gelangt man in die obere Etage. Hier stehen ein großzügiger Raum – ideal nutzbar als Arbeitszimmer oder zusätzlicher Wohnbereich – sowie ein weiteres Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse zur Verfügung. Ein sehr geräumiger Dachraum bietet zusätzliche, praktische Abstellfläche.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, guter Belichtung, Terrasse und funktionaler Raumaufteilung macht diese Wohnung besonders attraktiv für eine nachhaltige Vermietung und verspricht eine stabile Nachfrage am Mietmarkt.

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. € 12.615,00 und bildet somit eine Rendite von ca. 2,2%.

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.