

**Exklusive Investitionsmöglichkeit in Mödling – Neuwertig  
saniertes Mehrfamilienhaus mit 5 (bestandsfreien)  
Wohneinheiten in Top-Lage! | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22479**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	596,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	703,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	2.990.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.253,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

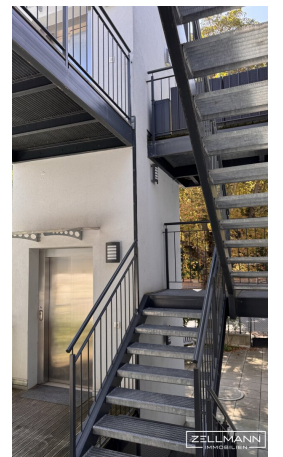
## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00







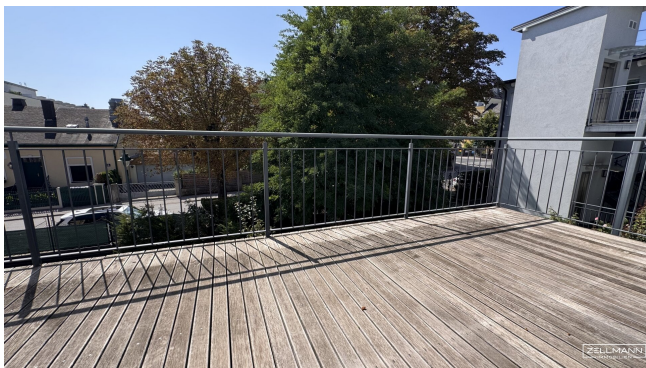
ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





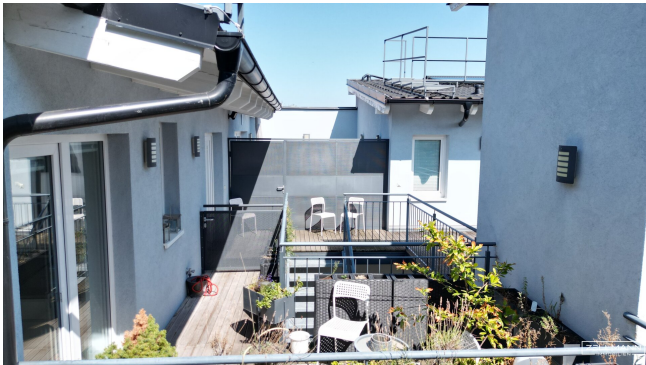






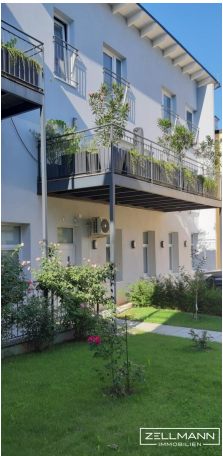












## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich eine außergewöhnliche Immobilie in Mödling, einer der gefragtesten Lagen im südlichen Wiener Umland. Dieses parifizierte Mehrfamilienhaus, nur wenige Schritte von der charmanten Fußgängerzone entfernt, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, in eine neuwertige und modern ausgestattete Immobilie zu investieren. Mit einem Kaufpreis von 3.200.000,00 € und einer großzügigen Nutzfläche von 703m<sup>2</sup> ist dieses Objekt ein wahres Juwel für jeden Investor.

### **Top-Lage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone:**

Die Lage könnte kaum besser sein – das Haus befindet sich in direkter Nähe zur malerischen Fußgängerzone von Mödling. Diese bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, erstklassigen Restaurants und kulturellen Highlights. Die perfekte Kombination aus historischem Charme und urbanem Lebensstil macht diese Lage sowohl für Bewohner als auch für Investoren äußerst attraktiv.

### **Komplettsanierung – Neuwertiger Zustand:**

Das ursprüngliche Haus, das um 1900 erbaut und in den 1980er Jahren vom Vorbesitzer modernisiert wurde, haben wir in den Jahren 1999/2000 einer umfassenden Renovierung unterzogen. Dabei wurden alle Leitungen und die Heizung erneuert sowie der Keller saniert und das Fundament in Top 5 verstärkt.

Im Jahr 2017 erfolgte eine Aufstockung des Gebäudes, wodurch die Einheiten 3 und 4 geschaffen und ein neuer, moderner Personenaufzug errichtet wurden, der barrierefreien Zugang zu allen Wohneinheiten ermöglicht. Das gesamte Gebäude wurde umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand, was langfristige Investitionssicherheit bietet.

### **Moderne Ausstattung und hoher Wohnkomfort:**

Die Immobilie besteht aus 5 grossteils stilvoll gestalteten Wohneinheiten, die jeweils mit hochwertigen Materialien und moderner Technik ausgestattet sind. Die Böden großteils aus Dielen-, Parkett- und Steinmaterialien verleihen den Räumen ein elegantes und einladendes Ambiente. Jede Einheit verfügt über eine offene oder Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Die meisten Wohneinheiten verfügen über einen Ostbalkon oder eine Ostterrasse, die viel Tageslicht und einen herrlichen Ausblick bieten.

### **Büro oder Praxis mit 227m<sup>2</sup>:**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Wohneinheit (Top 1 und 5) im Erdgeschoss mit ca. 227 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend als Büro oder Praxis eignet. Durch ihre



zentrale Lage und den separaten Zugang bietet sie ideale Voraussetzungen für eine repräsentative Geschäftsnutzung. Ob als Arztpraxis, Kanzlei oder kreativer Workspace – diese flexible Fläche ermöglicht es Ihnen, Wohnen und Arbeiten in einer perfekten Kombination zu vereinen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihre beruflichen oder geschäftlichen Visionen in einem stilvollen und modernen Umfeld zu verwirklichen.

### **Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur:**

Das Objekt besticht nicht nur durch seine zentrale und ruhige Lage, sondern auch durch die hervorragende Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Bahnhof Mödling und die Bushaltestellen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an Wien und die umliegenden Regionen. Innerhalb von 20 Minuten ist das Wiener Stadtzentrum erreichbar – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

### **Zusätzliche Vorteile:**

Im Kaufpreis enthalten sind drei private Stellplätze, die Ihren Mietern eine sichere Parkmöglichkeit bieten und Ihnen als Investor eine zusätzliche Einnahmequelle erschließen.

### **Investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie:**

Mit dieser Immobilie in Mödling investieren Sie in eine der wachstumsstärksten Regionen Niederösterreichs. Die umfassende Sanierung im Jahr 2023 garantiert Ihnen ein neuwertiges Gebäude, das für eine stabile und langfristige Vermietung prädestiniert ist.

**Gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit allen dazugehörigen Unterlagen, wie Pläne, Nutzwertgutachten, Grundbuchauszug, etc.**

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese einmalige Investitionschance zu nutzen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche, neuwertige Mehrfamilienhaus präsentieren zu dürfen!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **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 <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap