**Oesterreich.Immobilien**
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 1125

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:0€
Straße:
2340 Mödling
Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Oliver Badura
Tel: 0664 355 92 92
badura@badura-immobilien.at

Nutzfläche: 595.6m²
Grundfläche: 853m²

# MEHRFAMILIENHAUS MIT GESCHÄFTSFLÄCHE I KERNSANIERT I ZENTRALE LAGE

ZINSHAUS I MEHRFAMILIENHAUS I ARBEITEN & WOHNEN I INVESTMENT I ANLAGE

Zum Verkauf gelangt dieses charmante Mehrfamilienhaus, im Jahr 1900 erbaut, im Jahr 2018 wurde das Haus um 55% erweitert sowie die restlichen 45% des Altbaus komplett kernsaniert. Das Objekt gliedert sich in vier Einheiten, sowie einem geräumigen Keller. Das Haus bringt unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten mit sich. Die im EG befindliche Fläche von rund 228m² bietet sich idealerweise für Gewerbe wie zb. Ordination, Kanzlei, Beauty Salon, Fitness o.ä. an. Die

oberen Wohnungen sind bequem mittels modernen Personenaufzug zu erreichen und modernst ausgestattet. Der Garten ist wunderschön begrünt und verfügt über einen herrlichen Baumbestand. Auf dem Grundstück sind mehrere PKW Abstellplätze vorhanden. Ein Ankauf der einzelnen Top´s ist ebenfalls möglich.

Bei schriftlicher Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten senden wir Ihnen gerne Bildmaterial zur Liegenschaft zu.

Details zur Immobilie auf einen Blick:

Grundstücksfläche: 853m²
Wohnnutzfläche: 595,60m²
Kellergeschoß: ca. 203,45m²
Bebaute Fläche: 399,88m²

Modernisiert
Personenlift
Mehrere Freiflächen wie Garten, (Dach)Terrasse, Balkone
Gepflegter Garten
Bestandsfreie Übergabe möglich
Zustand des Hauses: ausgezeichnet, in den letzten 20 Jahren kernsaniert und lfd. modernisiert
Grundstück: Eckgrund, eben, Bauland Kerngebiet, 853m² lt. Grundbuch (aktuell bebaute Fläche ca. 399,88m²=46,9%). Möglich wären lt. Bebauungsplan bis zu 75%
Hochwertige Ausstattung
Jedes Top besitzt einen eigenen Gas u. Stromzähler
Gewerbefläche vorhanden

Das Objekt gliedert sich wie folgt:

TOP 1 I 47,90m²
TOP 2 I 227,60m²
TOP 3 I 162,51m²
TOP 4 I 157,59m²

Kostenübersicht:

Grundbucheintragung 1,1%
Grunderwerbsteuer 3,5%
Maklercourtage 3% zzgl. 20% Ust.
Vertragserrichtung: VHS

Für Detailfragen und / oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich sehr gerne zu Ihrer Verfügung!
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <1.000mKrankenhaus <1.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mHöhere Schule <2.000mNahversorgungSupermarkt <1.000mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPost <500mPolizei

<500mVerkehrBus <500mU-Bahn <5.000mStraßenbahn <5.500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <3.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 853m²

Nutzfläche: 595.6m²

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Gas,
hwbwert: 35m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.85m²
fgeeklasse: Am²

## Kontaktinformationen

Vorname: Oliver
Nachname: Badura
Tel:: 0664 355 92 92
E-Mail: badura@badura-immobilien.at