

ZU VERKAUFEN

PRAXIS/ORDINATION IN ZENTRALER MÖDLINGER LAGE



- Größe/Zimmer:** 114,97 m² + Stellplatz + Gartenanteil 56,78 m² + 7,21m² Keller/
3 Ordinationsräume + 1 Warteraum, Abstellraum, Teeküche, WC, Keller,
Garagenplatz
- Anschrift:** 2340 Mödling, Hauptstraße
- VERKAUFSPREIS** 499.000 EUR
- Highlights:** sehr gepflegte Neubauordination mit 3 Ordinationsräumen, Empfang,
Ethernet-Verkabelung, Garten, Garagenplatz, in zentraler Lage, Nähe
Bahnhof Mödling, aktueller E-Befund liegt vor
- Energieausweis:** HWB 67,1 kwh/m² (C) fGee 0,99 (B)
- Provision:** 3% des Kaufpreises + 20% Ust
- Kontakt:** Dr. Isabella Urban office@urbanhomes.at Tel: +43 699/811 69 446



TABELLARISCHE ÜBERSICHT

Kontakt:	Urbanhomes Dr. Isabella Urban office@urbanhomes.at Tel: 0699 811 69446
Adresse:	2340 Mödling, Hauptstraße 28
Verfügbar ab:	September 2025
Wohnfläche/Zimmer:	114,97 m2 + Garagenplatz + Gartenanteil 56,78 m2 + 7,21 m2 Keller
Kaufpreis:	499.000 EUR
Provision:	3% des Kaufpreises + 20% Ust
Betriebskosten:	432,69 EUR (Ordination) + 45,90 (Garage)
Gebäude:	Baujahr: 1997
Energieausweis	HWB 67,1 kwh/m ² (C) fGee 0,99 (B)
Innenräume:	Empfang und Warteraum, 3 Ordinationsräume (ca 19m2, 16m2, 21m2), Teeküche, WC, Abstellraum
Garten:	56,78 m2
Stockwerk:	Hochparterre/hofseitig
Ausrichtung:	Westen
Sonstiges:	Kellerabteil 7m2, Garagenplatz, Fernwärme
Lage:	Zentrale Mödlinger Ruhelage, alle Fenster zum Innenhof, Nähe Bahnhof, in der Hauptstraße von Mödling gelegen mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs
Öffentliche Verkehrsmittel:	5 Gehminuten zum Bahnhof Mödling: Busse, Schnellbahn, ÖBB-Züge



DIE ORDINATION

Sehr gepflegte, gut eingeführte Ordination im Hochparterre – bisher für Allgemeinmedizin, chinesische Medizin und Osteopathie - wird wegen Pensionierung verkauft.

Die Ordination verfügt über einen

- Empfang und einen großen Wartebereich,
- 3 Ordinationsräume (ca 19 m², 16m², 21m²),
- Abstellraum,
- WC und
- Teeküche.

Alle Innentüren schalldämmt für eine geschützte Arzt-Patientenkommunikation.

Vom Empfang führt eine Treppe in den im Eigentum stehenden 56,78 m² großen Garten.

Die Ordination misst 114,97 m². Mitverkauft werden ein 7,21 m² großes Kellerabteil und ein Garagenstellplatz.

Die Ordination verfügt über eine Ethernet-Verkabelung (1997).

DAS HAUS

Das Haus wurde ca 1997 errichtet, befindet sich in gutem Allgemeinzustand. Im Haus ist eine Tiefgarage, in der sich auch der Garagenplatz befindet.

Energieausweis und Elektrobefund liegen vor. Weiters kann eine Studie und Kostenschätzung für die Herstellung der Barrierefreiheit zur Verfügung gestellt werden.

DER GARTEN

Der Garten misst 56,78 m² und erstreckt sich über die gesamte Länge der Ordination.

DIE UMGEBUNG

Das Haus liegt direkt an der Hauptstraße in Mödling, nur 5 Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

SONSTIGES

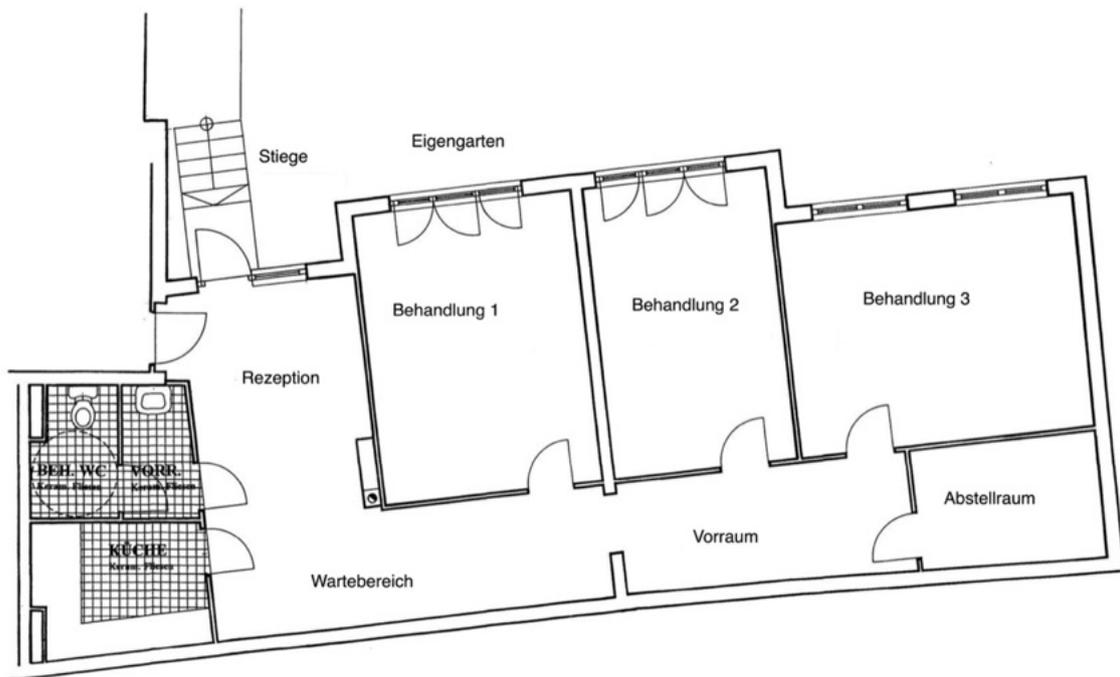
Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollen Namen und Ihre Telefonnummer bekannt.

Provisionspflichtiger Verkauf – Provision beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Ust.

FOTOS







IHRE MAKLERIN:



Dr. Isabella Urban
Juristin und Immobilienmaklerin

Kontaktdaten:

Tel: +43 699 811 69 446
Mail: office@urbanhomes.at
Web: www.urbanhomes.at

URBANHOMES ist eine junge Maklerboutique. Ich berate und betreue Sie gerne und kompetent – mit solidem, juristischem Hintergrund - bei Ihren Fragen rund um Immobilien. Viel Liebe zu Immobilien ist meine Triebfeder. Persönliche und qualifizierte Betreuung sind mein Markenzeichen.

Vertrauen Sie mir Ihre Immobilie oder Ihren Immobilienwunsch an!

Ich freue mich auf unsere Zusammenarbeit!

Dr. Isabella Urban

RECHTSBELEHRUNG

Wir weisen darauf hin, dass für einen Verbraucher bei Abschluss eines Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tagen besteht. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigeestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (zB Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins, Bekanntgabe der Objektadresse), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit – bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist – sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Sollte der Verbraucher die Suchkriterien ändern (Erweiterung oder Änderung der Suche), führt dies nicht zu einer Novation des Maklervertrages und die Belehrung wird konkludent auf alle weiteren Angebote angewendet.

Sie wünschen ein vorzeitiges Tätigwerden durch Urban Homes and Cookies GmbH (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist? In diesem Fall nehmen Sie zur Kenntnis, daß Sie bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verlieren. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An

Urban Homes and Cookies GmbH
Handelskai 300/3/7
1020 Wien
Tel: +43/699/811 69 446
mail: office@urbanhomes.at

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbrauchers/in

Anschrift des/der Verbrauchers/in

Unterschrift des/der Verbrauchers/in (nur bei Mitteilung auf Papier)

Ort und Datum

(*) Unzutreffendes streichen