

Wohnen in Mödling nahe dem Zentrum



Objektnummer: 310066

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mozartgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1881
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	605,00 m ²
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 279,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 4,00
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	116,63 €
USt.:	11,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien





friends
immobilien



friends



friends







Objektbeschreibung

Ein geschichtsträchtiges Anwesen aus 1881 in zentrumsnaher Lage zur Innenstadt von Mödling. Dieses repräsentative Gebäude ist durch sein perfekt erhaltenes Erscheinungsbild von Aussen unverkennbar. Nun gelangt die im Privatbesitz befindliche linke Seite der Villa Rosenegg zum Verkauf. Auf 2 Ebenen wurde hier bisher großzügig gewohnt und der große Garten mit Liebe gehegt und gepflegt. Besonders der hintere Teil des Gartens, angelegt mit einem kleinen Biotop ist von der Hauptstraße abgewandt und lädt zum Verweilen ein.

Das **Grundstück** hat eine Größe von ca **680m²** und die **Wohnfläche** beträgt auf beide Ebenen verteilt **134m²**. Zusätzlich hierzu steht ein Dachboden zur Verfügung im Ausmaß von ca 40m².

Raumaufteilung Beletage:

- Foyer
- Wohnzimmer
- Bibliothek
- Schlafzimmer

Raumaufteilung Untergeschoß:

- Badezimmer
- Küche
- Esszimmer
- WC
- Lagerraum
- Abstellraum

Man betritt das Grundstück über die Mozartgasse und befindet sich im großen, ruhigeren Gartenteil von dem man auch das Haus betritt. Bereits hier können Sie Ihren Grünen Daumen einsetzen und den Garten nach Ihren Wünschen gestalten. Eine Holzhütte, ein Carport (im

Bauakt nicht erwähnt) sowie ein kleines Biotop sind bereits vorhanden.

Über den Zubau (1940) betritt man das Wohnhaus und hat hier die Möglichkeit den Wohnkeller oder die Wohnebene zu betreten. Die Wohnebene verfügt über ein herrschaftliches Wohnzimmer, eine Bibliothek sowie ein Schlafzimmer. Die wunderschönen Fischgrät-Böden aus Echtholz verleihen diesen Räumen einen besonderen Flair.

Die Fenster wurden erst im Jahr 2000 erneuert. Besonders schön ist der Blick vom Schlafzimmer in den großen Garten.

Die als Wohnkeller geplante und ausgeführte Ebene beherbergt stets das Badezimmer, die Küche, einen großen Aufenthaltsraum/Esszimmer, einen größeren Lagerraum, einen Abstellraum sowie das WC. Ein langer Gang verbindet all diese Räume miteinander. Eine weitere Stauraum-Möglichkeit findet sich unter dem Treppenabgang.

Der derzeit noch ungenutzte Dachboden von ca 40m² Fläche kann noch ausgebaut werden - hierfür muss ein Zugang vom Wohnzimmer oder dem Vorraum geschaffen werden.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <5.250m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap