Elegante Villa in Mödling - Exklusives Wohnen in Bestlage



Objektnummer: 1588/39

Eine Immobilie von Putz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1927
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	251,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	G 263,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	320,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Schevcig

Putz Immobilien
Gartengasse 10
2721 Bad Fischau Brunn



















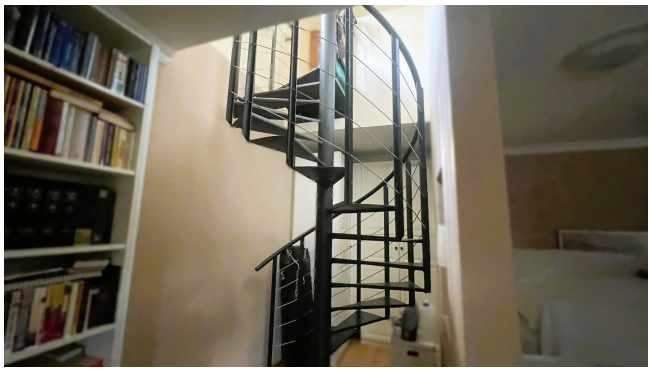




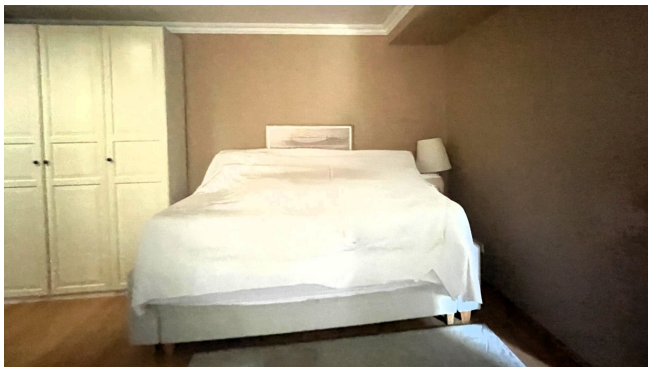








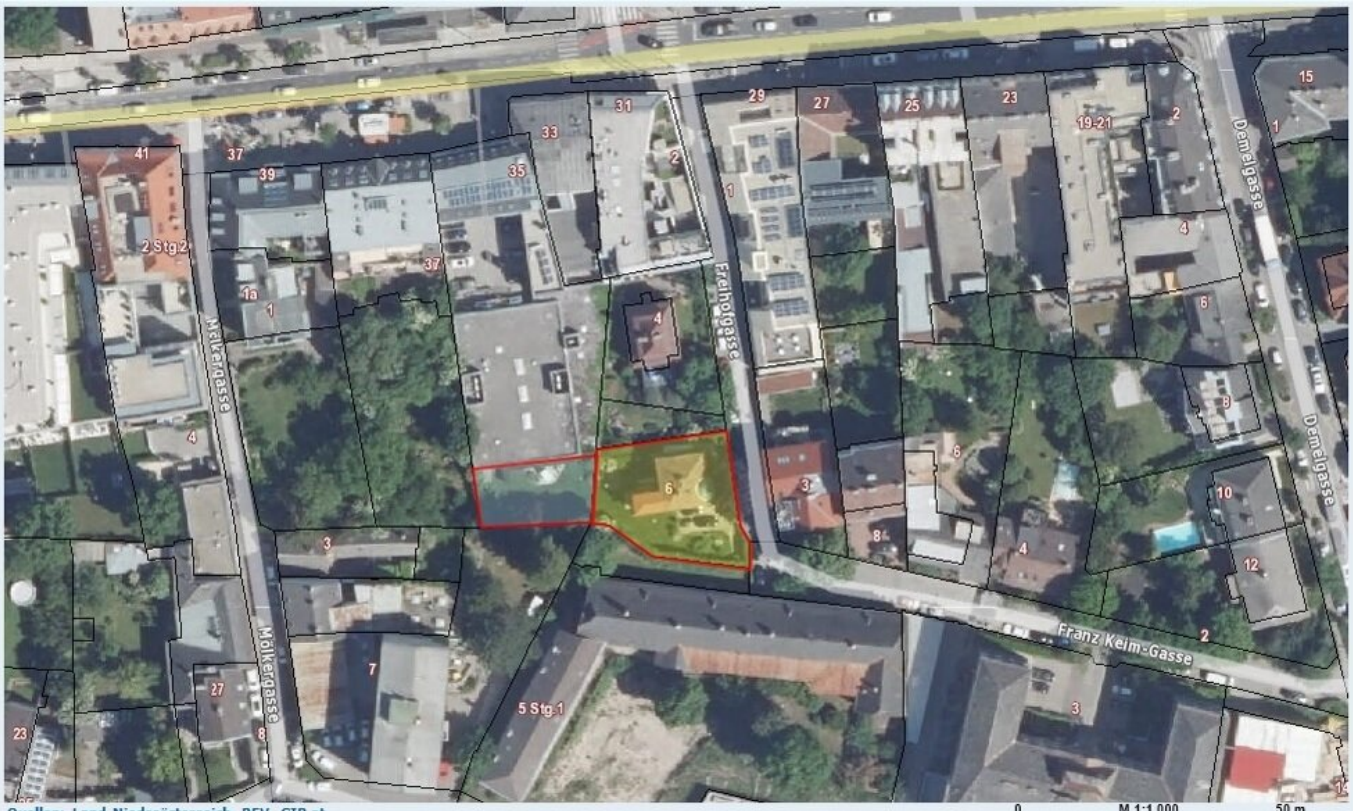












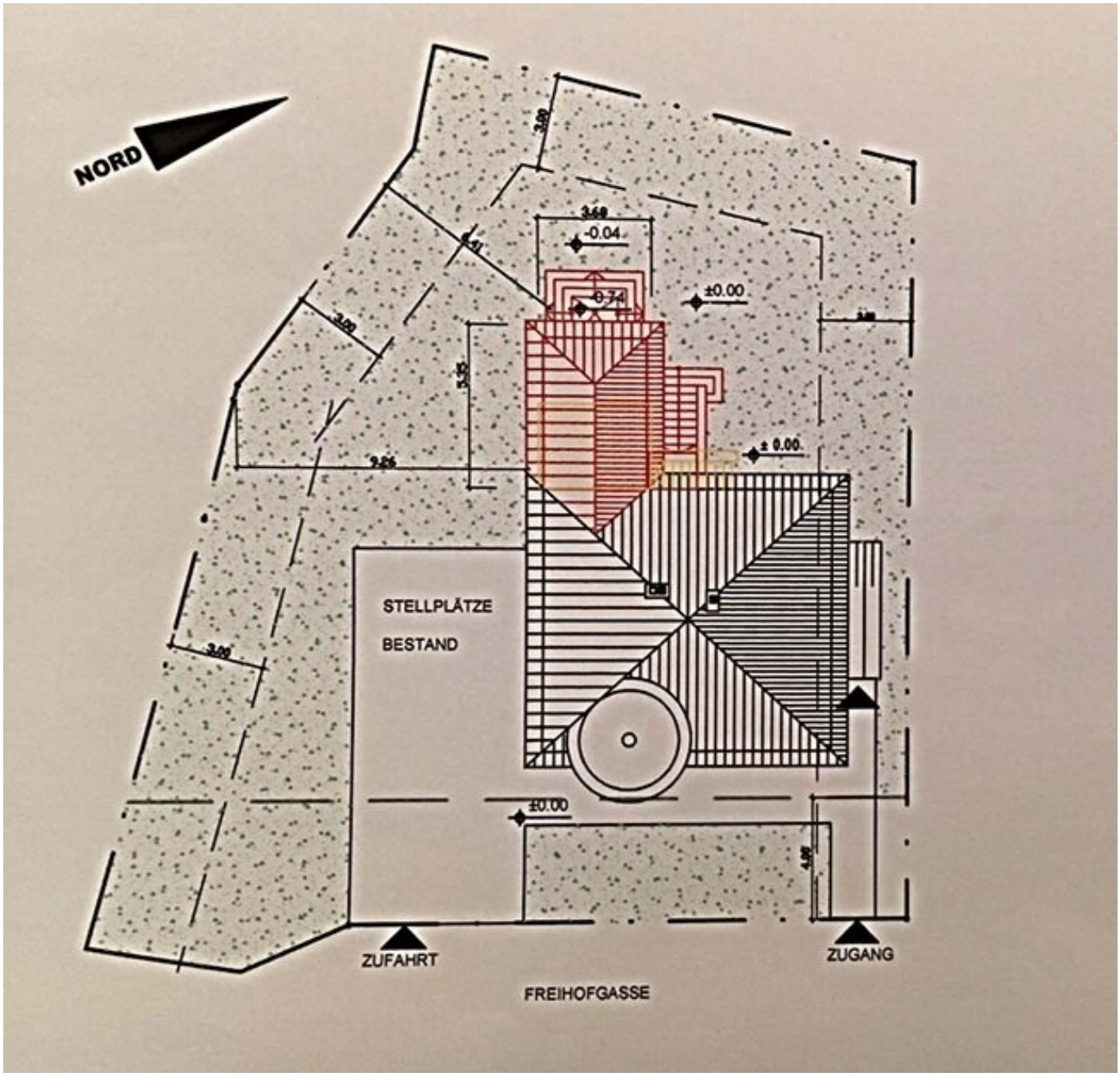
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

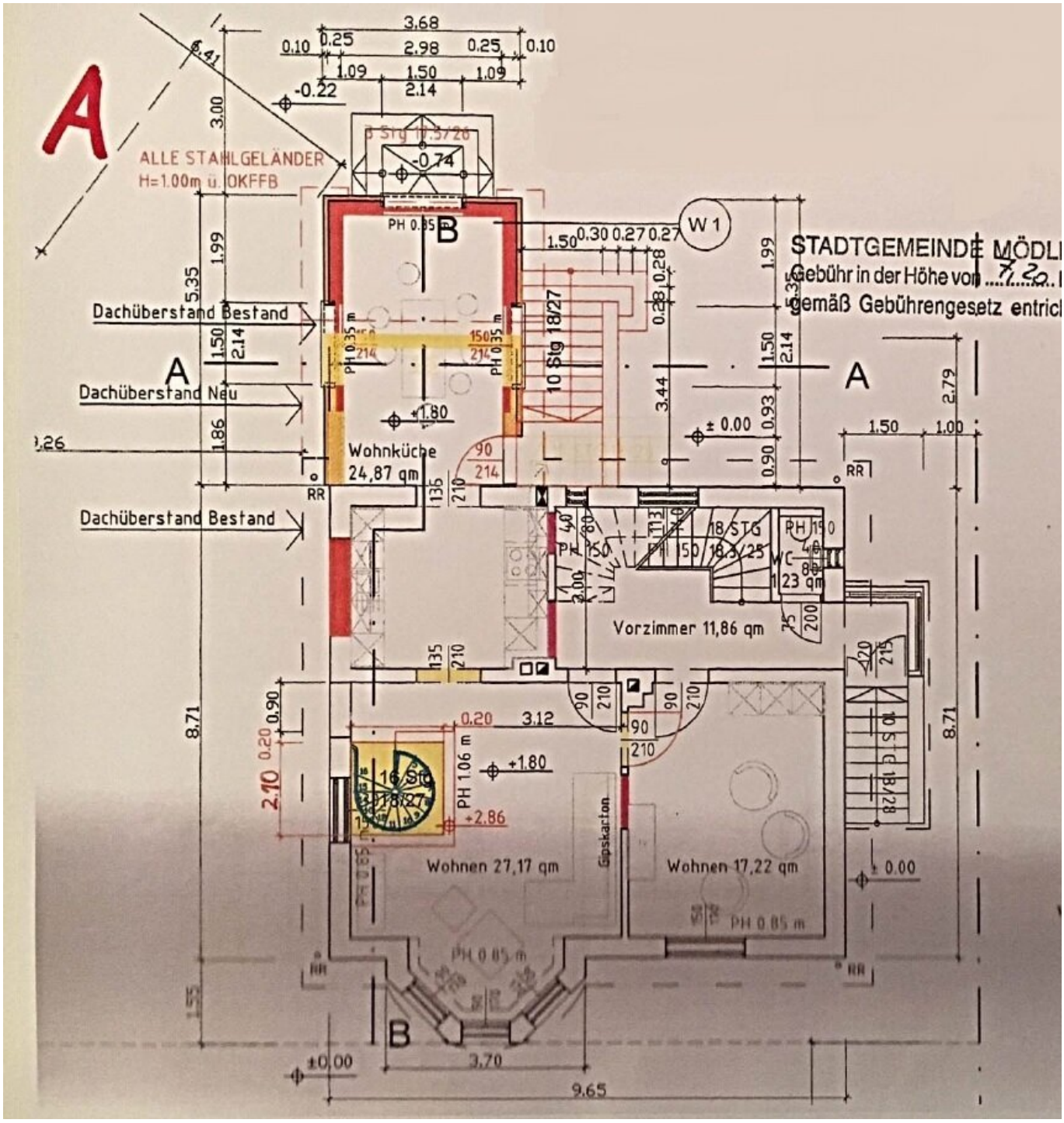
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

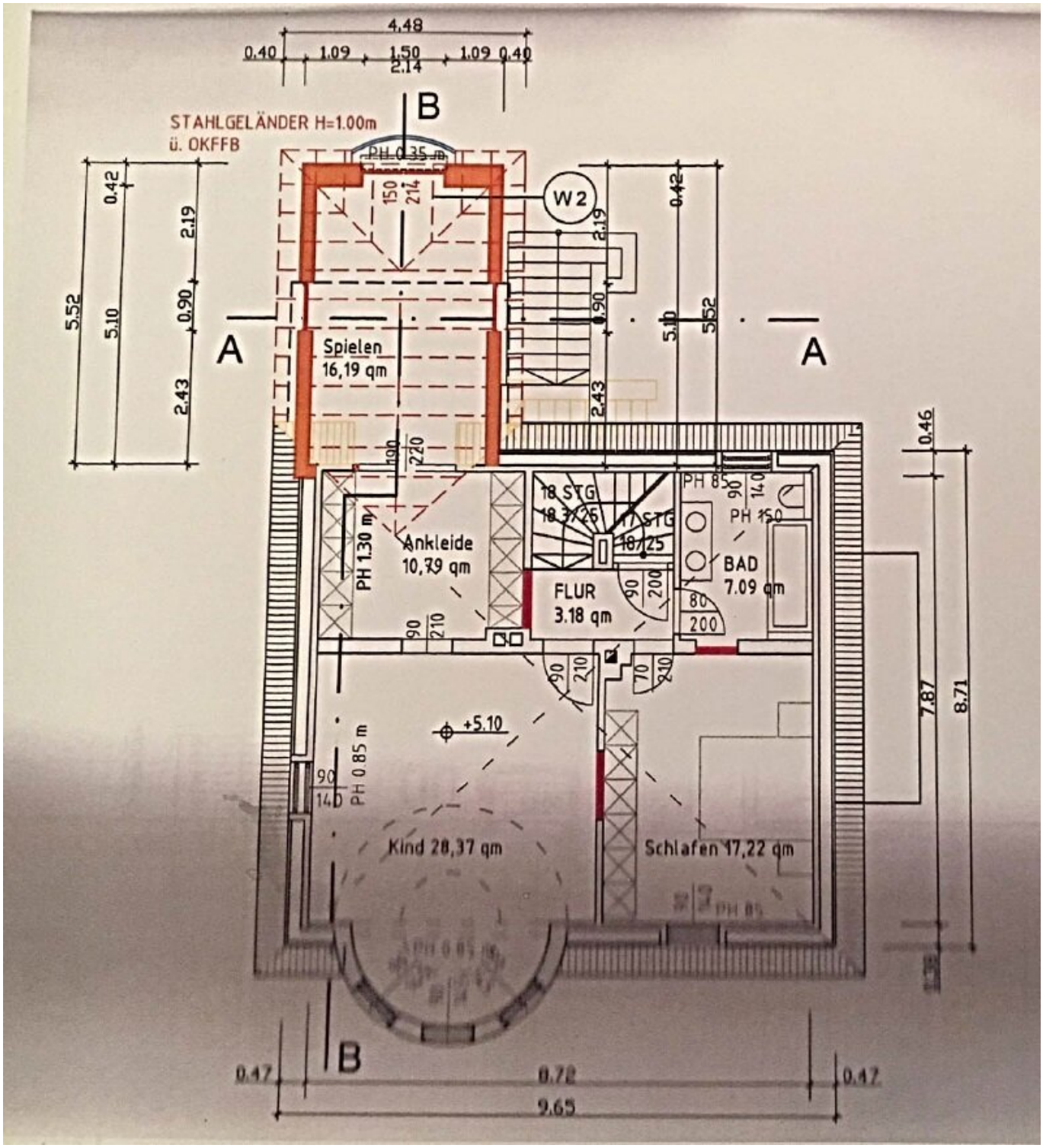
0 M 1:1.000 50 m

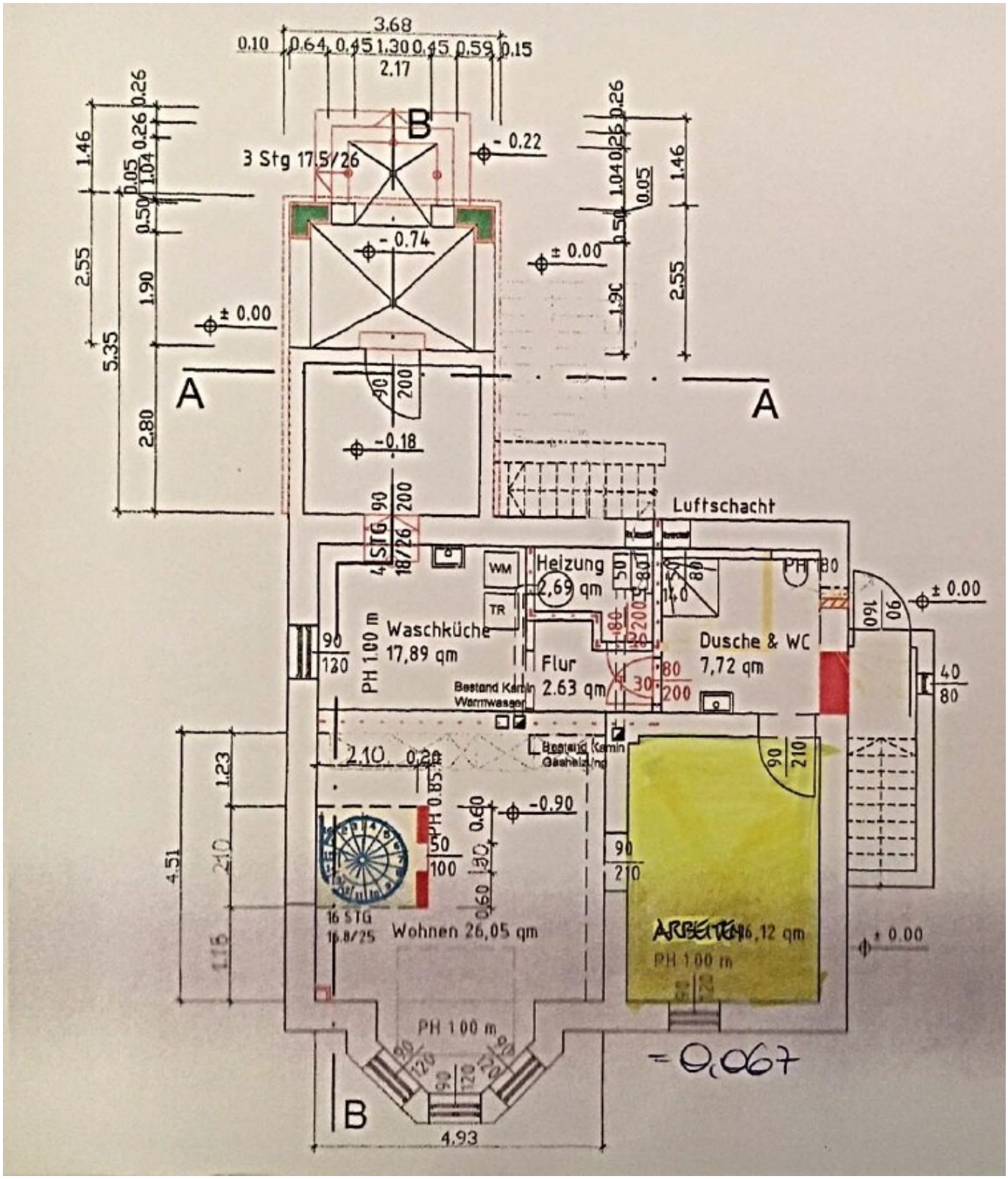
Verwendungszweck:

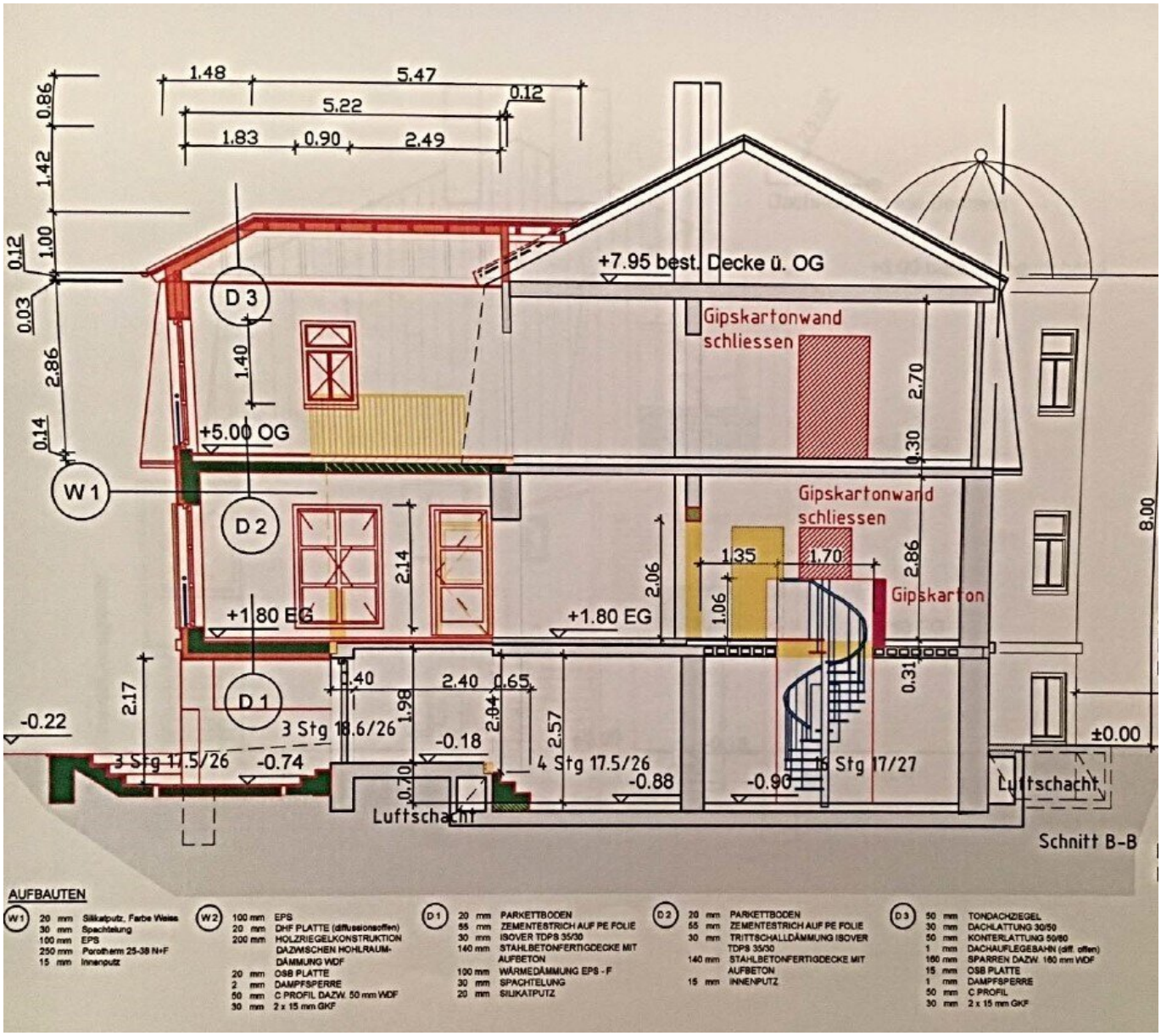
Druckdatum: 05.08.2024


NORD
-0.04
-0.74
±0.00
± 0.00
STELLPLÄTZE
BESTAND
±0.00
ZUFAHRT
ZUGANG
FREIHOFGASSE


A
ALLE STAHLGELÄNDER
H=1.00m ü. OKFFB
Dachüberstand Bestand
Dachüberstand Neu
Dachüberstand Bestand
Wohnküche
24,87 qm
Vorzimmer 11,86 qm
WC
1,23 qm
Wohnen 27,17 qm
Wohnen 17,22 qm
Gipskarton
10 Stg 18/27
18 STG 18,5/25
16 STG 18/27
W 1
B
A
RR
PH 0.85 m
PH 1.06 m
±0.00
+1.80
+2.86
3.68
9.65
3.70
STADTGEMEINDE MÖDL
Gebühr in der Höhe von
gemäß Gebührengesetz entric


4.48
0.40
1.09
1.50
2.14
1.09
0.40
B
STAHLGELÄNDER H=1.00m
ü. OKFFB
PH 0.35 m
W2
0.42
2.19
0.90
5.52
5.10
2.43
A
Spielen
16,19 qm
150
214
220
90
18 STG
18/25
17 STG
18/25
PH 85
90
140
PH 150
BAD
7.09 qm
PH 1.30 m
Ankleide
10,79 qm
FLUR
3.18 qm
90
200
80
200
90
210
70
210
0.46
7.87
8.71
+5.10
90
140
PH 0.85 m
Kind 28,37 qm
Schlafen 17,22 qm
0.47
0.72
0.47
9.65


3,68
0.10
0.64
0.45
1.30
0.45
0.59
0.15
2.17
B
3 Stg 17.5/26
- 0.22
- 0.74
± 0.00
A
A
- 0.18
Luftschacht
4 STG 18/26
Heizung
2,69 qm
WM
TR
Waschküche
17,89 qm
PH 1.00 m
Flur
2.63 qm
Bestand Kamin
Warmwasser
Dusche & WC
7,72 qm
PH 80
± 0.00
Bestand Kamin
Gasheizung
2.10
0.20
PH 0.85 m
-0.90
16 STG
18.8/25
Wohnen 26,05 qm
ARBEITEN
6,12 qm
PH 1.00 m
± 0.00
PH 1.00 m
B
4.93
= 0,067



AUFBAUTEN

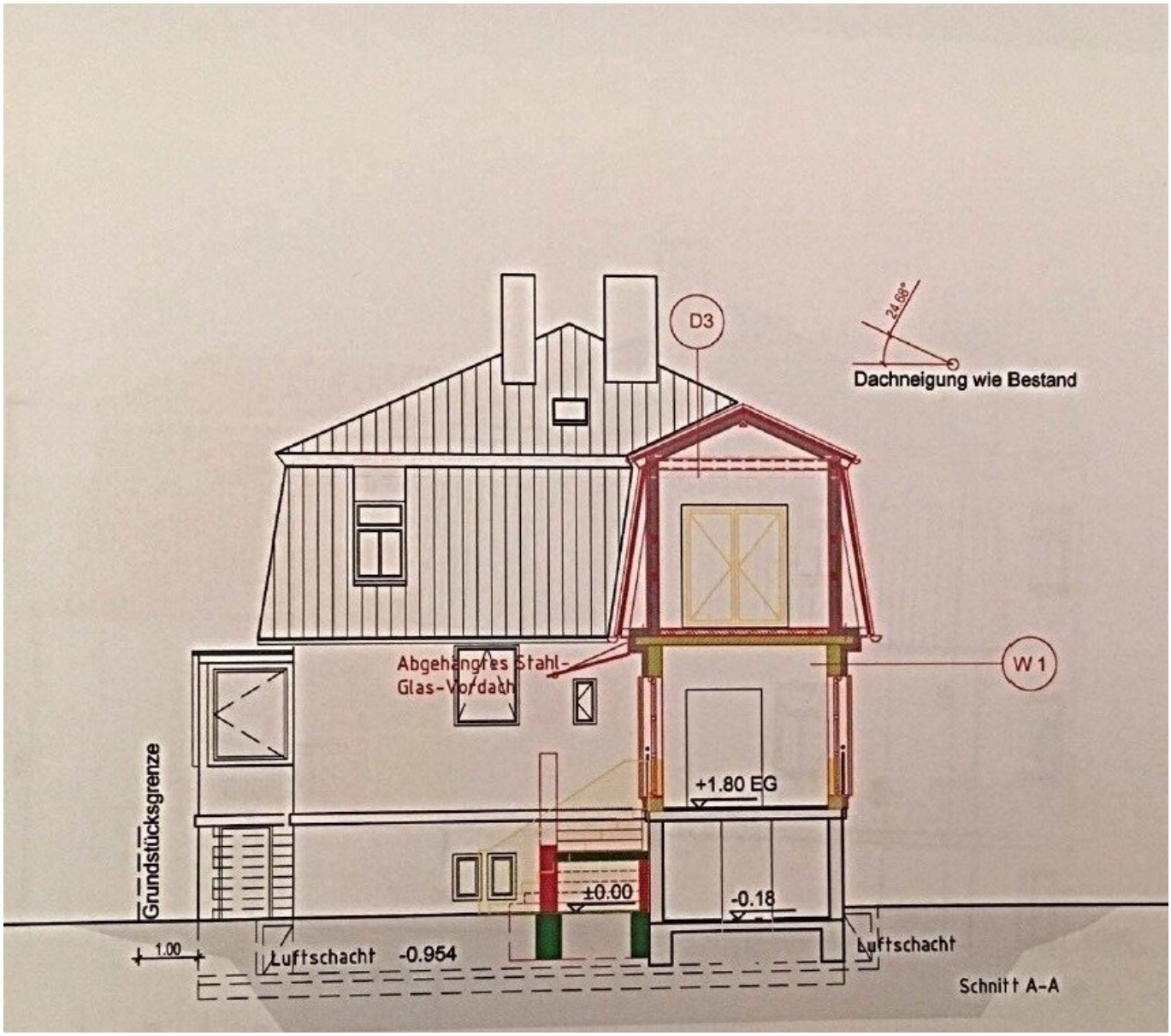
W1	20 mm	Silikatputz, Farbe Weiss	
	30 mm	Spachtelung	
	100 mm	EPS	
	250 mm	Porotherm 25-38 N+F	
	15 mm	Innenputz	

W2	100 mm	EPS
	20 mm	DHF PLATTE (diffusionsoffen)
	200 mm	HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZWISCHEN HOHLRAUM-DÄMMUNG WDF
	20 mm	OSB PLATTE
	2 mm	DAMPFSPERRE
	50 mm	C PROFIL DAZW. 50 mm WDF
	30 mm	2 x 15 mm GKF

D1	20 mm	PARKETTBODEN
	55 mm	ZEMENTESTRICH AUF PE FOLIE
	30 mm	ISOVER TDPS 35/30
	140 mm	STAHLBETONFERTIGDECKE MIT AUFBETON
	100 mm	WÄRMEDÄMMUNG EPS - F
	30 mm	SPACHTELUNG
	20 mm	SILIKATPUTZ

D2	20 mm	PARKETTBODEN
	55 mm	ZEMENTESTRICH AUF PE FOLIE
	30 mm	TRITTSCHALLDÄMMUNG ISOVER TDPS 35/30
	140 mm	STAHLBETONFERTIGDECKE MIT AUFBETON
	15 mm	INNENPUTZ

D3	50 mm	TONDACHZIEGEL
	30 mm	DACHLATTUNG 30/50
	50 mm	KONTERLATTUNG 50/50
	1 mm	DACHAUFLEGEBAHN (diff. offen)
	160 mm	SPARREN DAZW. 160 mm WDF
	15 mm	OSB PLATTE
	1 mm	DAMPFSPERRE
	50 mm	C PROFIL
	30 mm	2 x 15 mm GKF


D3
24.68°
Dachneigung wie Bestand
W 1
Abgehängtes Stahl-
Glas-Vordach
+1.80 EG
±0.00
-0.18
Grundstücksgrenze
1.00
Luftschacht
-0.954
Luftschacht
Schnitt A-A

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, einem der charmantesten Orte Niederösterreichs! Diese beeindruckende Villa bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Wohngefühl, sondern auch eine erstklassige Lage und vielseitige Möglichkeiten für die ganze Familie.

Mit einer großzügigen Fläche von 251 m² und insgesamt 9 Zimmern ist dieses Anwesen perfekt für Familien, die viel Platz und Freiheit suchen. Die gepflegte Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die sowohl modernen Komfort als auch stilvolles Wohnen vereint. Dieses Anwesen überzeugt durch seine in einer Sackgasse nach Süden geneigte, sonnige Lage. Die gesamte Liegenschaft besteht aus einem Grundstück in der Größe von 582m², das als BW gewidmet ist und einem ca. 320m² großen Pachtgrundstück in einer der besten Lagen im Zentrum von Mödling.

Die lichtdurchfluteten Räume sind mit edlen Fliesen, hochwertigem Parkett und elegantem Steinboden ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und bieten sowohl eine entspannende Badewanne als auch eine praktische Dusche – ideal, um den Tag erfrischt zu beginnen oder nach einem langen Arbeitstag zu entspannen.

Das Haus wurde im Jahr 2008 aufwendig, mit zwei wunderschönen Räumen, in den nach Westen ausgerichteten Garten erweitert.

Ein weiteres Highlight dieser Villa sind die vier Stellplätze, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz bieten. Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick von Ihrem neuen Zuhause und lassen Sie sich von der idyllischen Umgebung inspirieren.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine stressfreie Anreise in die nahegelegene Metropole Wien. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie bestens versorgt sind.

Diese außergewöhnliche Villa in Mödling ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Kombination aus Wohnkomfort, stilvollem Ambiente und einer hervorragenden Lage. Wenn sie eine repräsentative Villa für Ihren Firmensitz oder eine durch die ausgesprochen gute Infrastruktur bestens erreichbare Arztpraxis eröffnen wollen, hier sind sie richtig.

Nutzen Sie die Chance, Ihr Traumhaus für 1.390.000,00 € zu erwerben und starten Sie Ihr neues Kapitel in dieser traumhaften Immobilie! Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap