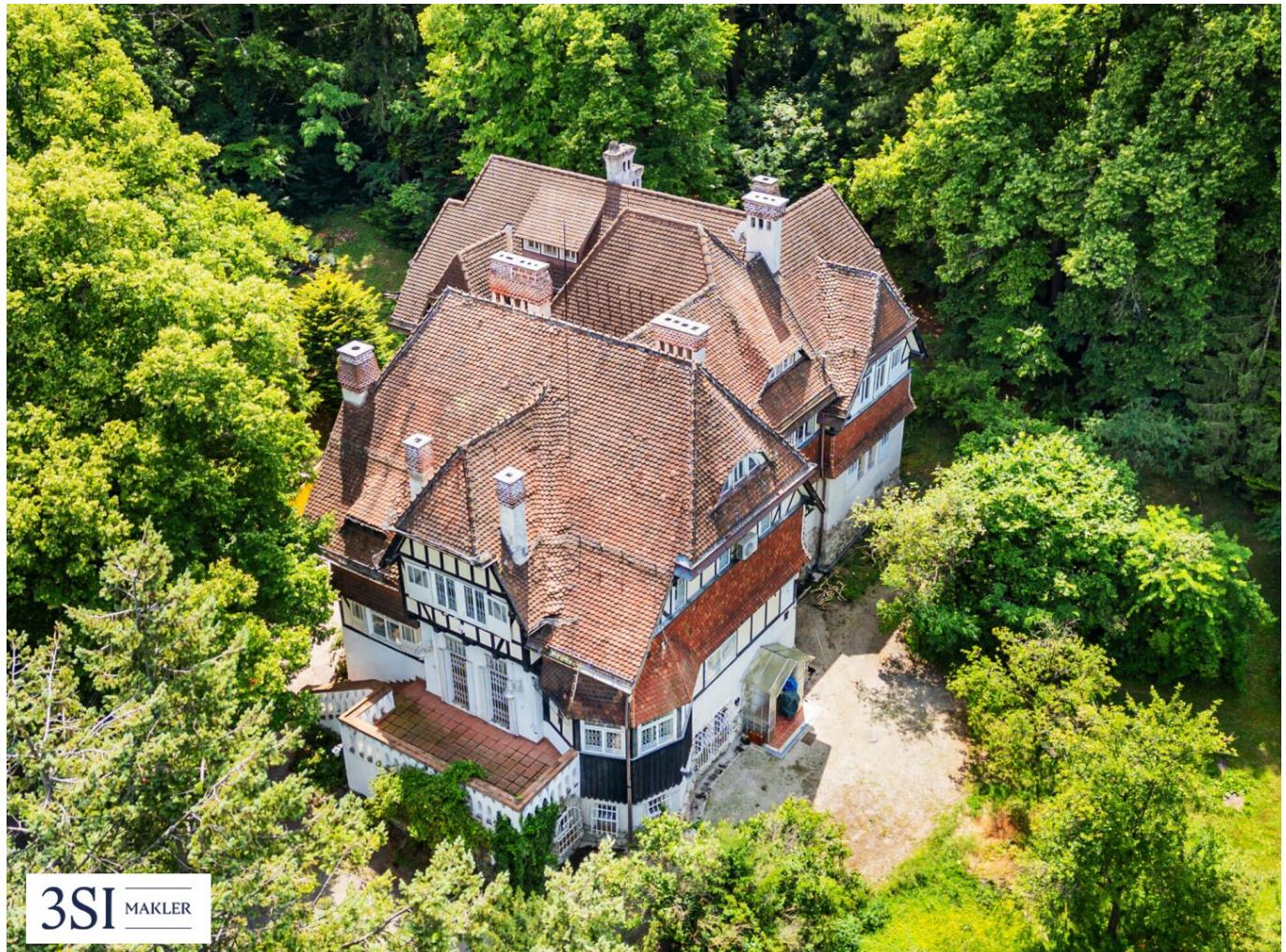


**Exklusive Liegenschaft mit zwei Villen und großem  
Privatpark in Mödling**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21469**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	980,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	22
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	10
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	10.360,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Klein

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88  
F +43 1 607 55 80





3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER





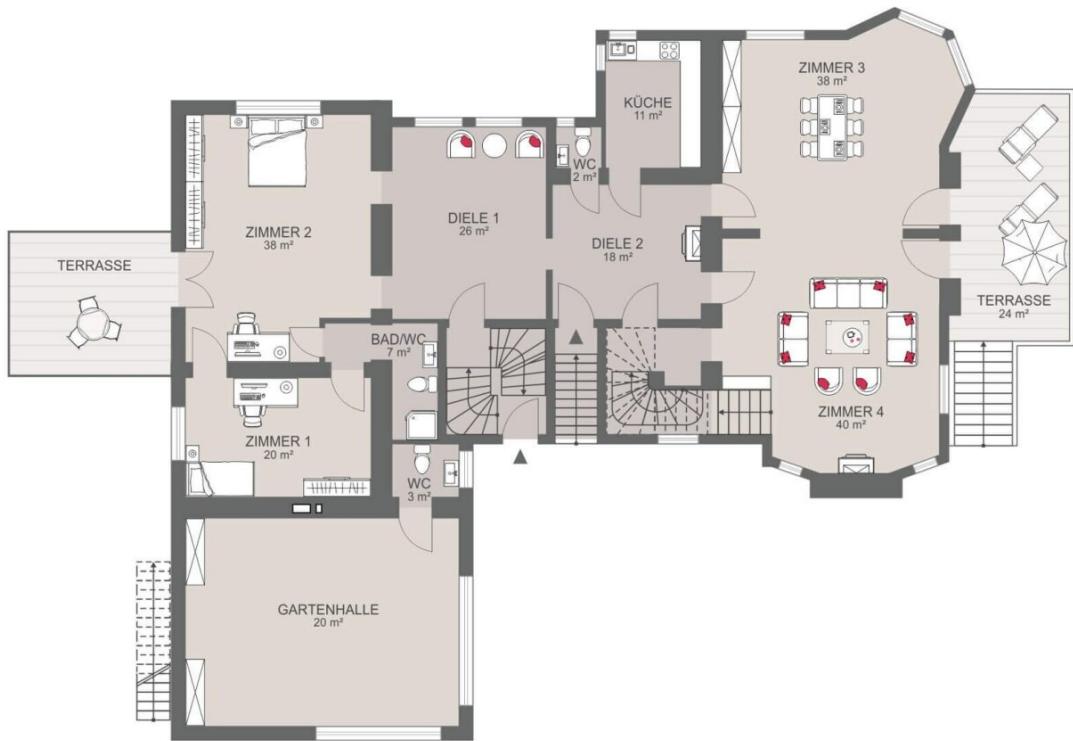
3SI MAKLER



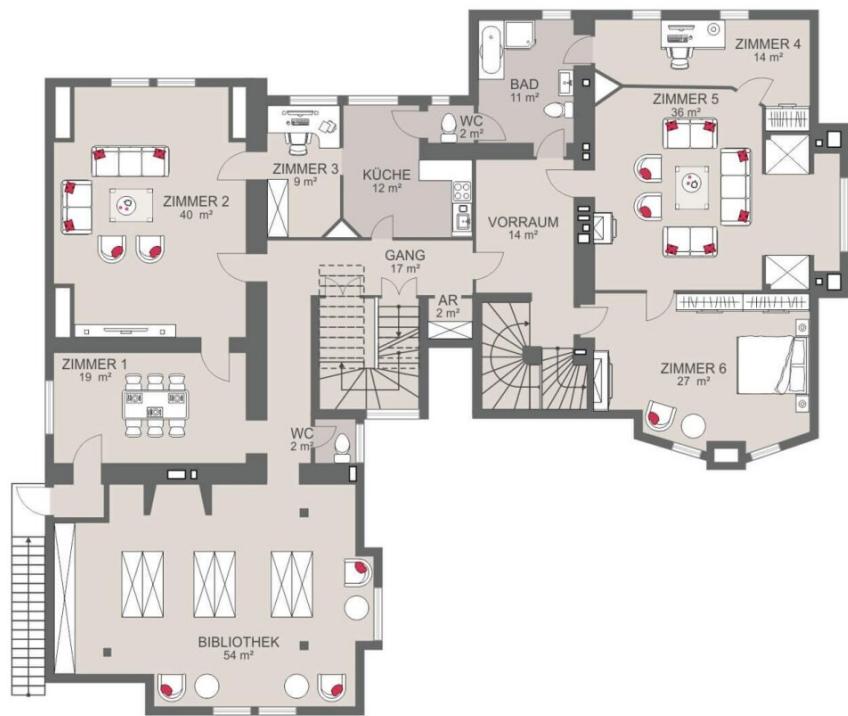
3SI MAKLER



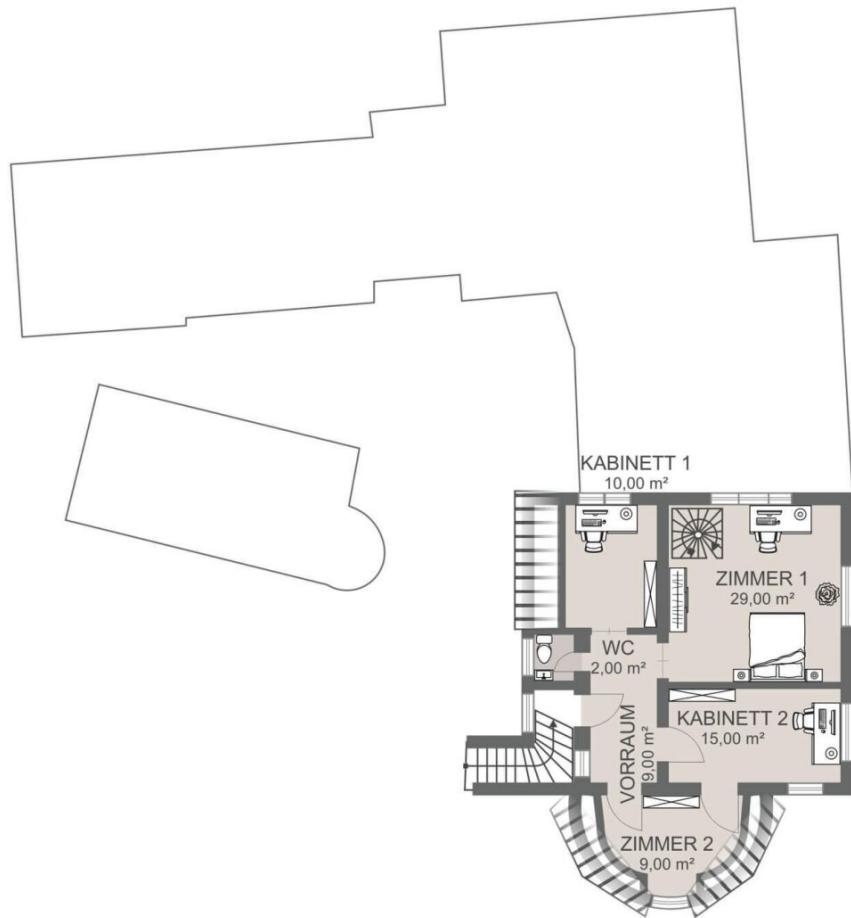
**3SI** MAKLER



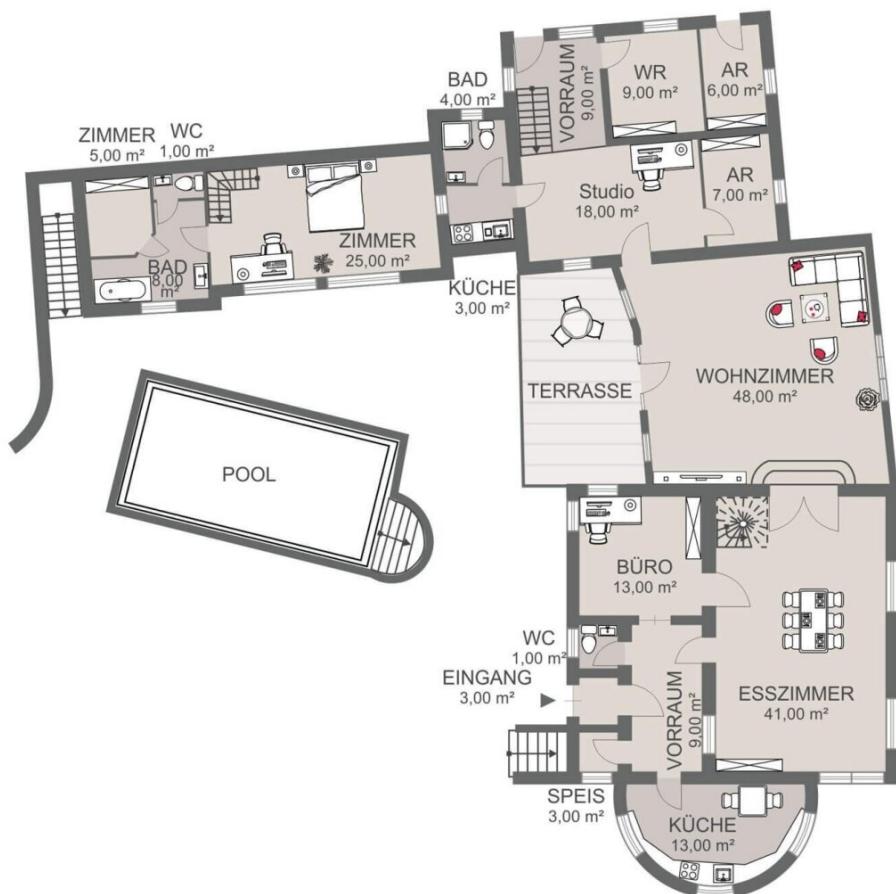
**3SI** MAKLER



**3SI** MAKLER



**3SI** MAKLER





**3SI** MAKLER

# Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Liegenschaft, auf der sich zwei großzügige Villen befinden, liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Mödlings. Eingebettet in einen weitläufigen Privatpark, bietet sie absolute Privatsphäre und überzeugt durch ihre einzigartige Atmosphäre. Sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als eleganter Familienwohnsitz, als Kombination aus Arbeiten und Wohnen oder als stilvoller Generationenwohnsitz. Trotz der idyllischen Ruhelage genießt man hier die unmittelbare Nähe zu Wien.

Auf dem über 11.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich derzeit ein Haupthaus – entworfen von Prof. Max Baron Ferstel – sowie eine Gärtnergvilla mit Pool. Ergänzt wird das Anwesen durch einen separaten Baugrund, der zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet.

Das harmonische Zusammenspiel beider Villen inmitten des parkähnlichen Grundstücks mit Baulandreserve stellt in dieser Nähe zu Wien eine wahrlich einmalige Gelegenheit dar.

## Ausstattung

### Die Herrschaftsvilla (Haupthaus)

- **Baujahr:** ca. 1895
- **Wohnnutzfläche:** ca. 700 m<sup>2</sup>
- **Flächenwidmung:** Gp – Parkanlage

Die eindrucksvolle Villa thront am Ende einer privaten Zufahrt – repräsentativ, aber zugleich harmonisch in das Grundstück eingebettet. In diesem außergewöhnlich guten Erhaltungszustand sind Anwesen dieser Art nur noch selten zu finden. Da sie zuletzt unbewohnt war, bietet sich nun ein großzügiger Gestaltungsspielraum für Modernisierungen und individuelle Wohnkonzepte.

### Die Gärtnergvilla (Einfamilienhaus mit Pool)

- **Baujahr:** ca. 1905
- **Wohnnutzfläche:** ca. 280 m<sup>2</sup>

- **Flächenwidmung:** Gp – Parkanlage

Auch das Nebengebäude stellt für sich genommen ein wahres Schmuckstück dar. Die Villa ist auf den herrlichen Pool ausgerichtet, der nahtlos in die Terrasse eingebettet ist und für unvergleichliches Flair sorgt. Das Haus wurde in den 1990er Jahren modernisiert und wird aktuell als Ferienresidenz genutzt. Dank der liebevollen Pflege der Eigentümer befindet sich die Villa in sehr gutem Zustand und ist sofort bezugsbereit.

*(Details zur Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beiliegenden Plänen.)*

## Der Baugrund

- **Unbebau**t: ca. 1.370 m<sup>2</sup>
- **Flächenwidmung:** BW 2 WE
- 

## Ausstattung im Überblick:

Küche • Keller • Swimmingpool • Terrasse • Zentralheizung (Öl)

## Lage

Eingebettet in Natur und Wald, bietet die exklusive Lage in Mödling eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und erholsamer Ruhe. Wien – mit all seiner internationalen Infrastruktur, Kultur und Vielfalt – liegt nur wenige Minuten entfernt, während man gleichzeitig die Ruhe und Privatsphäre einer grünen Oase genießt.

Im nahegelegenen Stadtzentrum von Mödling finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus Mödling sowie zahlreiche Schulen und Kindergärten.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Buslinie 264 führt direkt zum Bahnhof Mödling, von wo aus eine schnelle Verbindung nach Wien und in umliegende Orte besteht. Darüber hinaus sind Südautobahn, Westautobahn, S1 und der Flughafen rasch erreichbar –

ohne Wien durchqueren zu müssen.

Mödling bietet zudem eine vielfältige Gastronomieszene – von traditionellen österreichischen Wirtshäusern bis hin zu internationalen Restaurants ist hier alles vertreten.

## **Nebenkosten**

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 BGBI. 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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap