

+NÄHE DER FUSSGÄNGERZONE UND DEM BAHNHOF+
STADTVILLA IN MÖDLING



Objektnummer: 19287

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Wohnfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 104,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Gesamtmiete	3.828,00 €
Kaltmiete (netto)	3.250,00 €
Kaltmiete	3.480,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
USt.:	348,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martin Loibelsberger

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +
F +

Ger
Ver





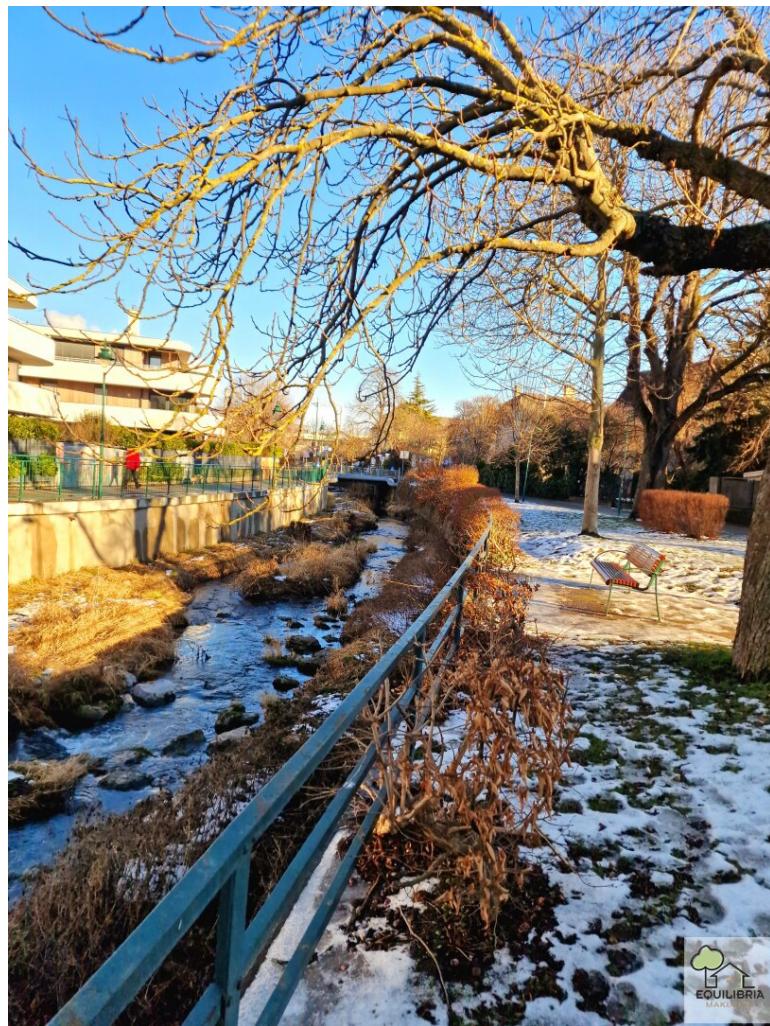


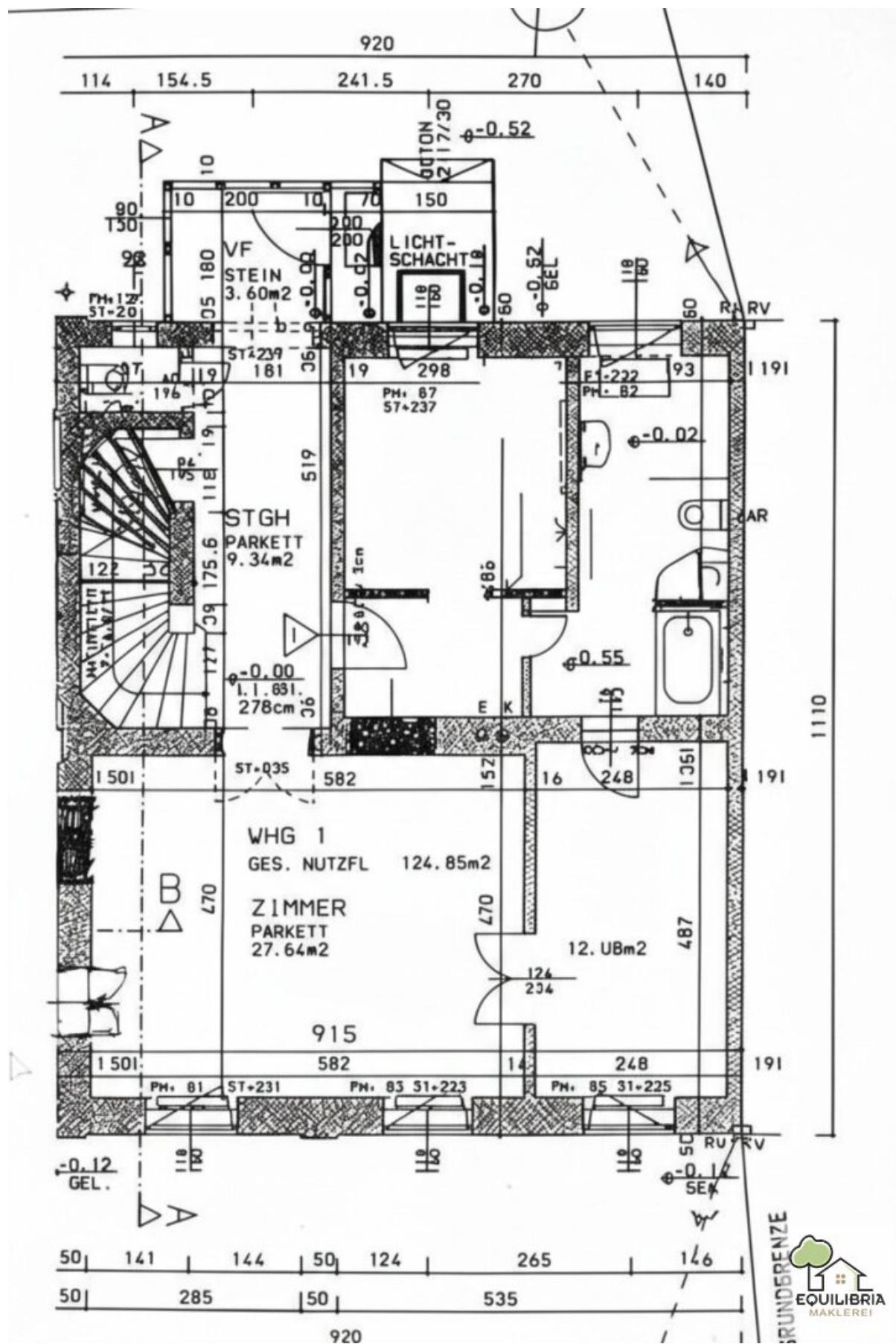


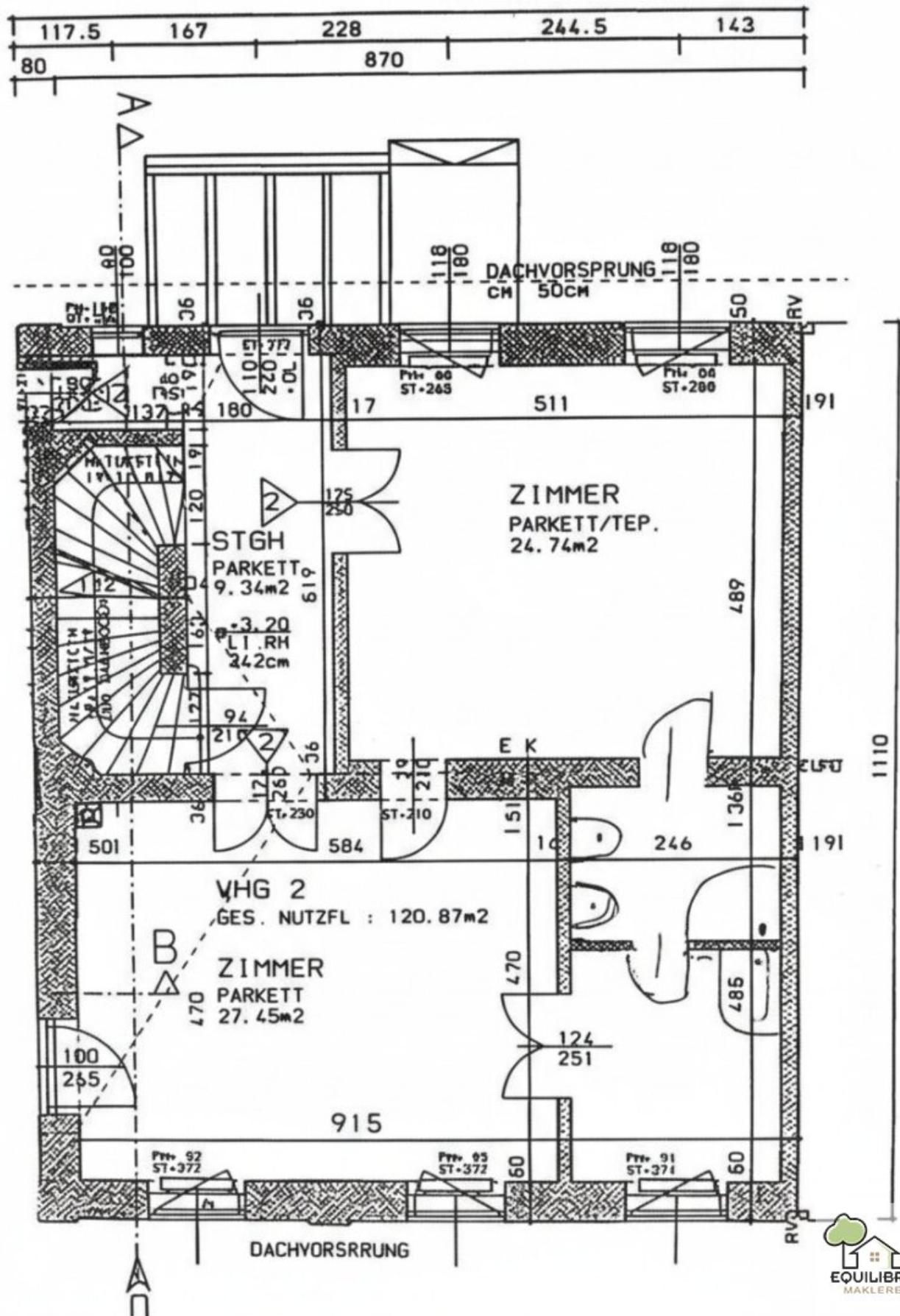


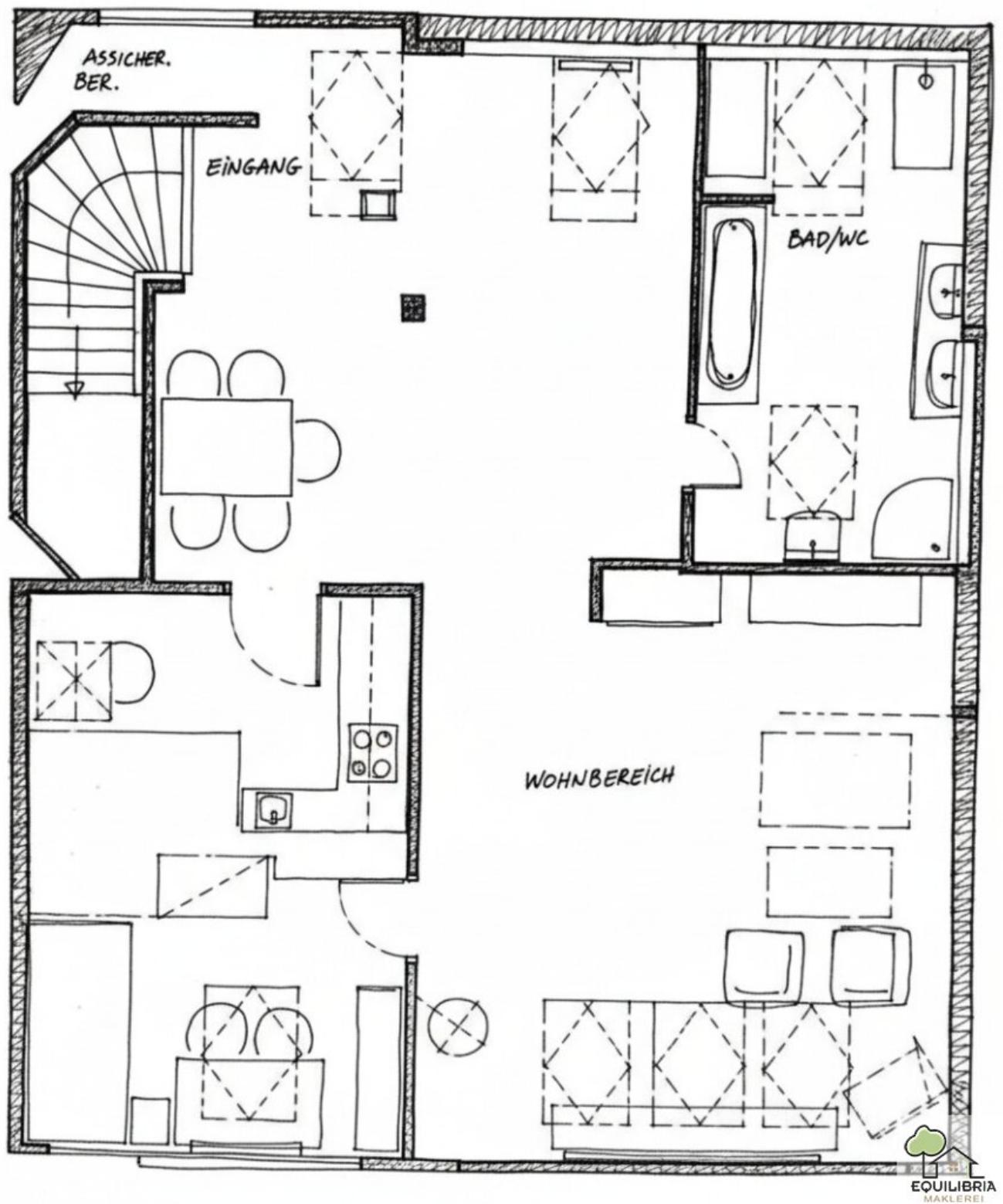












EQUILIBRIA
MAKLEREI

1515

920

511.5

242.5

146

BEST
-KANA
PS 60/6
KS -1.0

"WINDF. FLIND.

EING.
POD.

10 LIGHT-
SONNENLICHT

-0.89

95

KELLER
BETON
S. 45-2

HE 1 ZR
BETON
10.00

AR
270

3

200

270

110

1120

四

NICHT UNTERKELLERT

1920

920



Objektbeschreibung

In guter, ruhiger und zentrale Wohnlage von Mödling steht eine modernisierte Altbauvilla aus dem Jahre 1888 zur Vermietung! Unweit vom Zentrum und dem Bahnhof gelegen, ist diese Villa der Hammer!

Ideal für Familien oder Pendler mit hoher Lebensqualität.

Die Stadtvilla thront auf einem riesigen Grundstück von ca. 911 m²! Die Wohnfläche von rund 250m² verteilt sich auf drei Ebenen und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit viel Platz für individuelle Gestaltung. Sie besticht durch ihre historische Architektur, hohen Räumen, gepflegten Parkettböden sowie eine flexible Raumaufteilung.

Die Villa wurde im Jahr 2019 umfassend restauriert und modernisiert. Die Arbeiten umfassten die Innen- und Außenbereiche sowie die Installation einer zeitgemäßen Küche, neuer Bäder und Toiletten und einer effizienten Heizungsanlage.

Sie eignet sich auch perfekt für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, denn sie verfügt über sieben Zimmer.

Die Räumlichkeiten bestechen durch ihren einzigartigen Charme und ihre beeindruckenden Raumhöhen von über 3,25 Metern. Auf der Rückseite des Hauses erwartet Sie ein wahres Gartenparadies! Ein weitläufiger, idyllischer Garten mit Altbaumbestand, der insbesondere im Sommer vielseitig genutzt werden kann.

Privater Zugang & Parkmöglichkeiten

Der Bahnhof Mödling ist in 5 Gehminuten zu erreichen!!

Perfekt für Pendler.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Vorraum, Garderobe
- gr. Zimmer/Esszimmer
- Küche (Typ DAN) ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet, darunter ein Dampfgarer, ein Tellerwärmer und eine amerikanische Gefrier- und Kühlkombination.
- Zimmer/Büro

- Ausgang zu Garten & Terrasse
- Badezimmer/Dusche
- Gästetoilette

Obergeschoß

- Zwei gr. Zimmer /Großer & kleiner Salon
- kl.Zimmer/Büro oder Abstellraum
- Badezimmer/Dusche
- Toilette

Dachgeschoß (mit Klimaanlage)

Das Dachgeschoß ist ein wahres Raumwunder! Es lässt sich perfekt als Schlafbereich oder als eigene Wohneinheit nutzen – und ist damit der ideale Ort für ihre Teenagerkinder.

- Zimmer/Galerie
- gr. Zimmer/Schlafzimmer mit raumhohen Einbauschränken
- kl.Zimmer/Schrankraum oder Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche/WC

Alle Räumlichkeiten sind mit einem TV-Anschluss (Satelliten- und Kabelanschluss) ausgestattet.

KELLER (teilunterkellert)

- möglicher Weinkeller ?

- Technikraum

INTERESSE?

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- **Namen**
- **Telefonnummer**
- **E-Mail-Adresse**

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin LOIBELSBERGER - **gerne auch am Wochenende** - zur Verfügung!

Ich freue mich von Ihnen zu hören!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
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

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap