Altbau-Villa mit Gartenhaus in bester Mödlinger Wohnlage



Objektnummer: 21927

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1892
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,00 m²
Garten:	710,00 m²
Keller:	78,00 m²
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

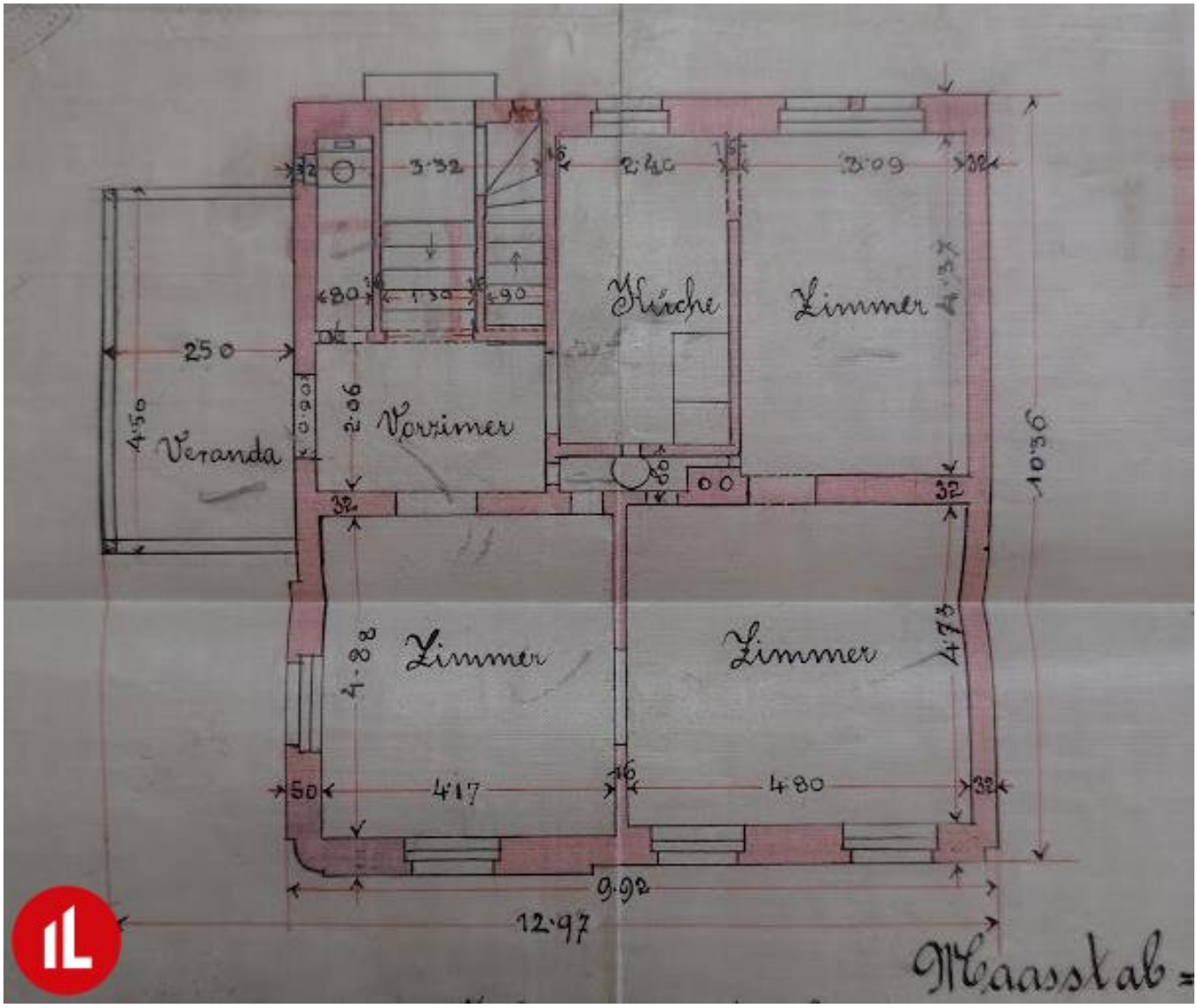


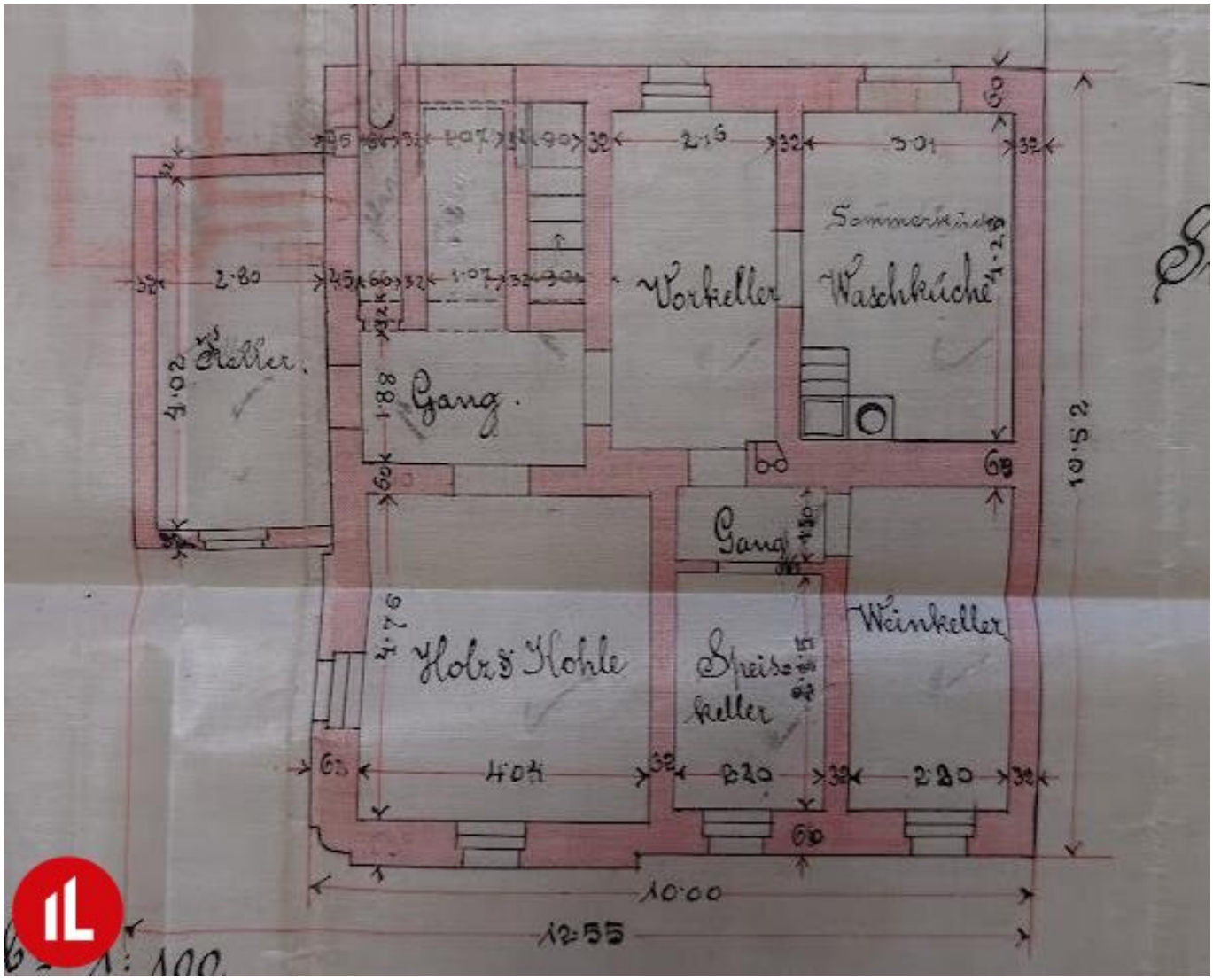


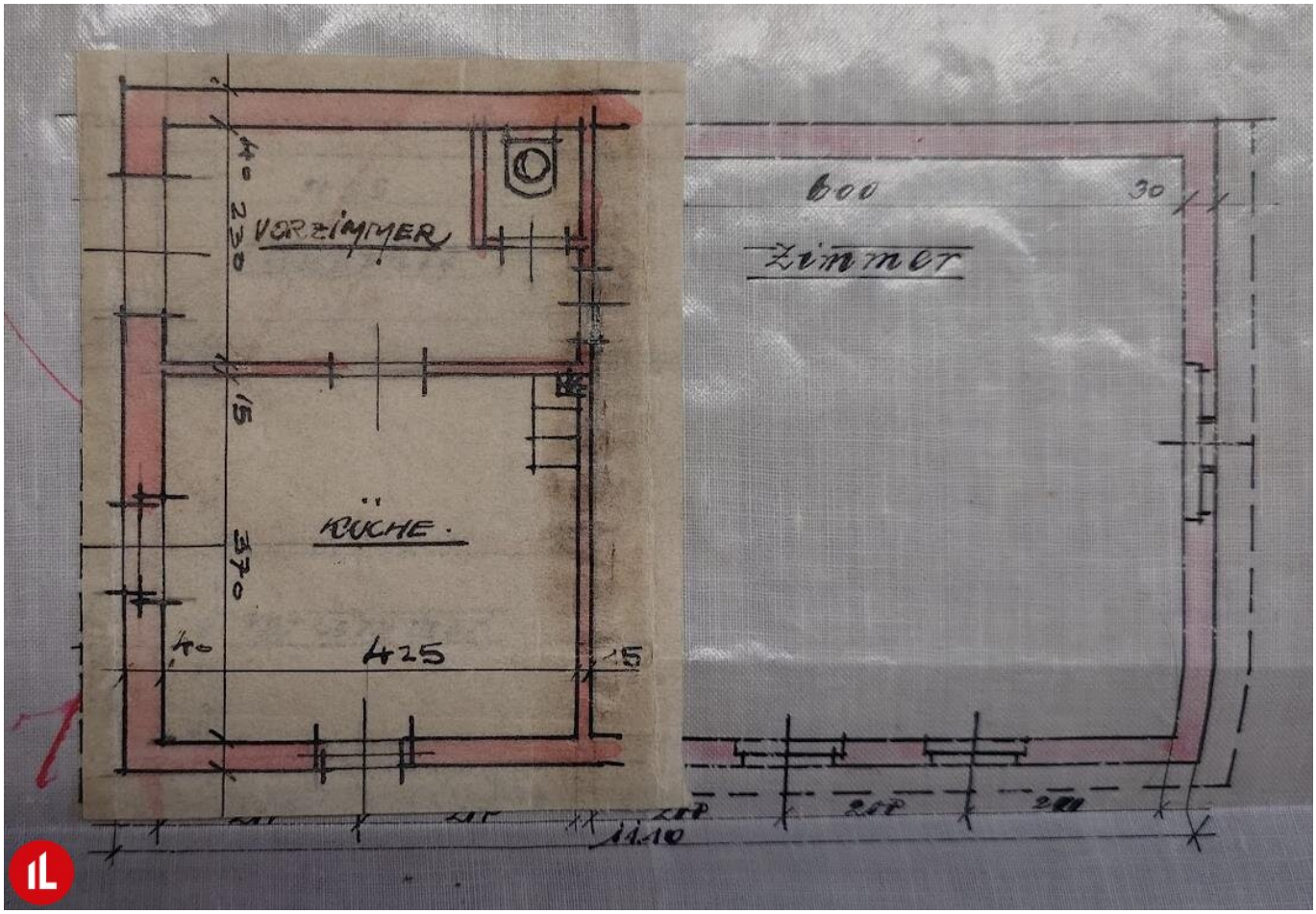







3·32
2·40
3·09
Küche
Zimmer
Veranda
Vorzimer
Zimmer
Zimmer
4·17
4·80
9·92
12·97
Maasstab


Keller
Gang
Vorkeller
Waschküche
Gang
Holz & Kohle
Speise keller
Weinkeller
10.52
10.00
12.55


VORZIMMER
KÜCHE
425
600
30
Zimmer
11.10

Objektbeschreibung

Historische Villa im Mödlinger Cottageviertel

Mödling | Cottage - Viertel CV 06 | Schutzzone CV03

In einer der begehrtesten Wohnlagen Mödlings – im gewachsenen Cottage - Viertel – steht diese historisch bedeutsame Villa aus dem späten 19. Jahrhundert zum Verkauf.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten (CV03) und liegt nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Bahnhof, Infrastruktur und Naherholung sind in unmittelbarer Umgebung.

Die Eckdaten

Grundstück: ca. **1.047 m²** | Widmung: **Bauland Wohngebiet (BW-3WE)** | (max. 3 Wohneinheiten, Bebauungsdichte 25 %, 7 m Gebäudehöhe) | Gekuppelte Bauweise | Sehr gute Wohnlage nahe Stadtzentrum

Haupthaus (ca. 1892)

Massivbau, Keller, Erdgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss | Raumhöhe im EG ca. 3,60 m – klassische Altbauproportionen | Gegliederte, verzierte Fassade

Wohnnutzfläche:

- Erdgeschoss: ca. 84 m²
- Dachgeschoss (anrechenbar): ca. 60 m²
- Keller: ca. 78 m²

Charakteristische Stil-Holztüren, hohe Räume, klassische Raumstruktur. Das Erdgeschoss ist grundsätzlich bezugsfähig, Küche nicht eingebaut.

Wesentliche Punkte:

- Gasheizung (Vaillant)
- Kunststofffenster angepasst an historische Optik

- Keller mit erheblichem Feuchtigkeitsproblem (Sanierungsbedarf)
- Dachgeschoss als Ausbaureserve

Gartenhaus (ursprünglich 1926)

Eigenständiges, massives Nebengebäude (ca. 60 m² Nutzfläche), renoviert und zuletzt bewohnt.

- Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Bad und WC mit einem Wasserschaden
- Eigene Gastherme
- Solider Zustand, jedoch Modernisierungspotenzial

Ideal als Gästehaus, Atelier, Büro oder für Mehrgenerationennutzung.

Außenbereich

Großer, eingewachsener Garten mit Altbaumbestand | Holzgerätehaus | Massiver Lagerzubau | Straßenseitig eingefriedet | Grundstück mit ca. 16 m Straßenfront

Der Garten ist aktuell nicht gepflegt – bietet aber enormes Potenzial.

IHRE INVESTITION: EUR 1,1 Millionen

Übergabe nach Vereinbarung.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap