

Zentrumsnahe Kaiserzeit-Villa in Mödling



Objektnummer: 8230/180

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1881
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 244,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,95
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen









Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Zentrum von Mödling entfernt erhebt sich diese charmante Doppelhaus-Villa aus dem Jahr 1881. Erbaut vom damaligen Hofjuwelier des Kaisers - und schon die Fassade, in einem an das berühmte „Schönbrunnengelb“ erinnernden Farbton, lässt die Geschichte dieses Hauses erahnen. Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, die **linke Haushälfte** dieses historischen Juwels mit rund 115 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m² neu zu beleben. Die Gasheizung, die Fassade und die Fenster (Tausch Ende 2000) wurden bereits modernisiert.

Aber fangen wir von vorne an...

Man betritt das Grundstück und befindet sich im hinteren Gartenbereich des Hauses wo sich auch der Haupteingang befindet. Hier haben Sie auch die Möglichkeit Ihr Auto bequem zu parken auf dem eigenen Grundstück.

Durch die besondere Bauweise befinden sich die Wohnräume auf zwei verschiedenen Ebenen, sodass beispielsweise das Wohnzimmer in repräsentativer Höhe liegt und das Badezimmer sich auf der privaten Ebene befindet.

Die Villa erstreckt sich über **Souterrain** (ca 60m²) und **Hochparterre** (ca 55m²) und überzeugt durch die für ihre Epoche typische Bauweise:

- Großzügige Raumhöhen mit angenehmer Lichtwirkung
- Klassische Grundstruktur mit klarer Raumaufteilung
- Historischer Charakter mit authentischem Flair
- Massive Bauweise aus dem späten 19. Jahrhundert
- Repräsentative Außenwirkung mit unverwechselbarer Farbgebung

Die vorhandene Struktur bietet eine solide Basis, um historischen Charme mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

Derzeitige Aufteilung der Räumlichkeiten:

Hochparterre:

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Bibliothek
- Schlafzimmer
- WC

Souterrain:

- Badezimmer
- WC
- Küche
- Esszimmer
- Abstellraum

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Hausplan, den wir Ihnen gerne auf Wunsch zukommen lassen.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Haus nur teilweise modernisiert, was Ihnen die vielfältige Möglichkeit bietet das Haus nach eigenen Vorstellungen zu revitalisieren – sei es als kreatives Atelier oder repräsentativer Wohnsitz mit Geschichte.

Das ca. 800 m² große Grundstück bietet ausreichend Raum für eine attraktive Gartenanlage, Terrassenbereiche oder eine persönliche Rückzugsoase im Grünen. Der Vorgarten eignet sich perfekt zum Ziehen vom eigenen Gemüse und Kräutern.

Die Lage nahe dem Zentrum von Mödling verbindet urbanen Komfort mit gewachsener Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar – und dennoch genießt man hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre in Stadtnähe.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap