

**Exklusives Entwicklungsprojekt im Cottage-Viertel (Bezirk
Mödling)**



Objektnummer: 7618/1021

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	263,86 m²
Nutzfläche:	188,57 m²
Zimmer:	8
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VigoImmobilien GmbH

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 83

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

Objektbeschreibung

Rarität im Speckgürtel von Wien! Großzügiges Baugrundstück (1.278 m²) in bester Cottage-Ruhelage mit Bestandsgebäuden, Schutzzonen-Widmung und enormem Neubau-Potenzial (bis zu ca. 1.278 m² Bruttogrundfläche)!

Das historische Hauptgebäude (Baujahr 1885, letzte Zu- und Umbauten im Jahr 2014) präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wird jedoch aufgrund der Gesamtkonzeption und Abbruchhaus auf dem Grundstück primär als Sanierungs- oder Entwicklungsprojekt übergeben.

Allgm. Informationen:

- **Grundstück:** 1.278 m² (großer, gepflegter Garten)
- **Wohnfläche:** ca. 263 m² (aufgeteilt auf 2 Etagen / 2 Wohneinheiten)
- **Zimmer:** 8 Zimmer, 2 Küchen (voll ausgestattet), 2 Bäder
- **Nutzfläche:** 188 m² zusätzliche Nutzungsfläche ca. 188 m² im Erdgeschoss (Werkstatt, Lager, Wirtschaftsraum, Verkaufsfläche)
- **Zustand:** Gepflegtes Hauptgebäude (letzte Teilsanierungen/Umbauten im Jahr 2014), Übergabe erfolgt als Sanierungs- oder Entwicklungsprojekt.
- **Widmung:** BW (Bauland Wohngebiet)
- **Bebauungsdichte:** 25 %
- **Bebauungsweise:** (g) geschlossene Bauweise
- **Bauklasse:** I, II (perfekt für großzügige Raumhöhen und mehrstöckige Planung)
- **Schutzzone:** Cottage Viertel (CV)

- **Potenzial bei Abbruch/Neubau:** Maximal ca. **1.278 m² Bruttogrundfläche bebaubar** *(Hinweis: Aufgrund der Schutzzone sind Abbruch und Neubau im Vorfeld mit den lokalen Baubehörden abzustimmen).*
- Der Abbruch des Gebäudes ist zulässig
- Gemäß dem Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mödling, Pkt. 4.3., sind bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten sind ab insgesamt 5 Wohneinheiten (inklusive des Bestandes) jene Anzahl an PKW-Stellplätzen vorzusehen, welche sich aus der Multiplikation „Anzahl neu errichteter Wohneinheiten x 1,5 Stellplätze“ ergibt, wobei auf Ganzzahlen aufzurunden ist.
- **Besondere Kondition:** Der Verkäufer beansprucht für die Ausräumung persönlicher Gegenstände ein befristetes, unentgeltliches Nutzungsrecht von ca. 6 Monaten nach Vereinbarung.

Abweichungen der angeführten Flächen möglich. Irrtum, Änderungen, Satz und Druckfehler vorbehalten.

Kaufpreis EUR 1.350.000, --

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap