

ALTBAUETAGE MIT SELTENHEITSWERT - Historischer Charme auf 140 m² – eine ganze Etage für Ihre Wohnideen



Objektnummer: 960/75484

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,93 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 162,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	477,89 €
USt.:	47,79 €
Infos zu Preis:	

sonstige Kosten: Darlehen Dachsanierung € 59,65

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alain Zeiler

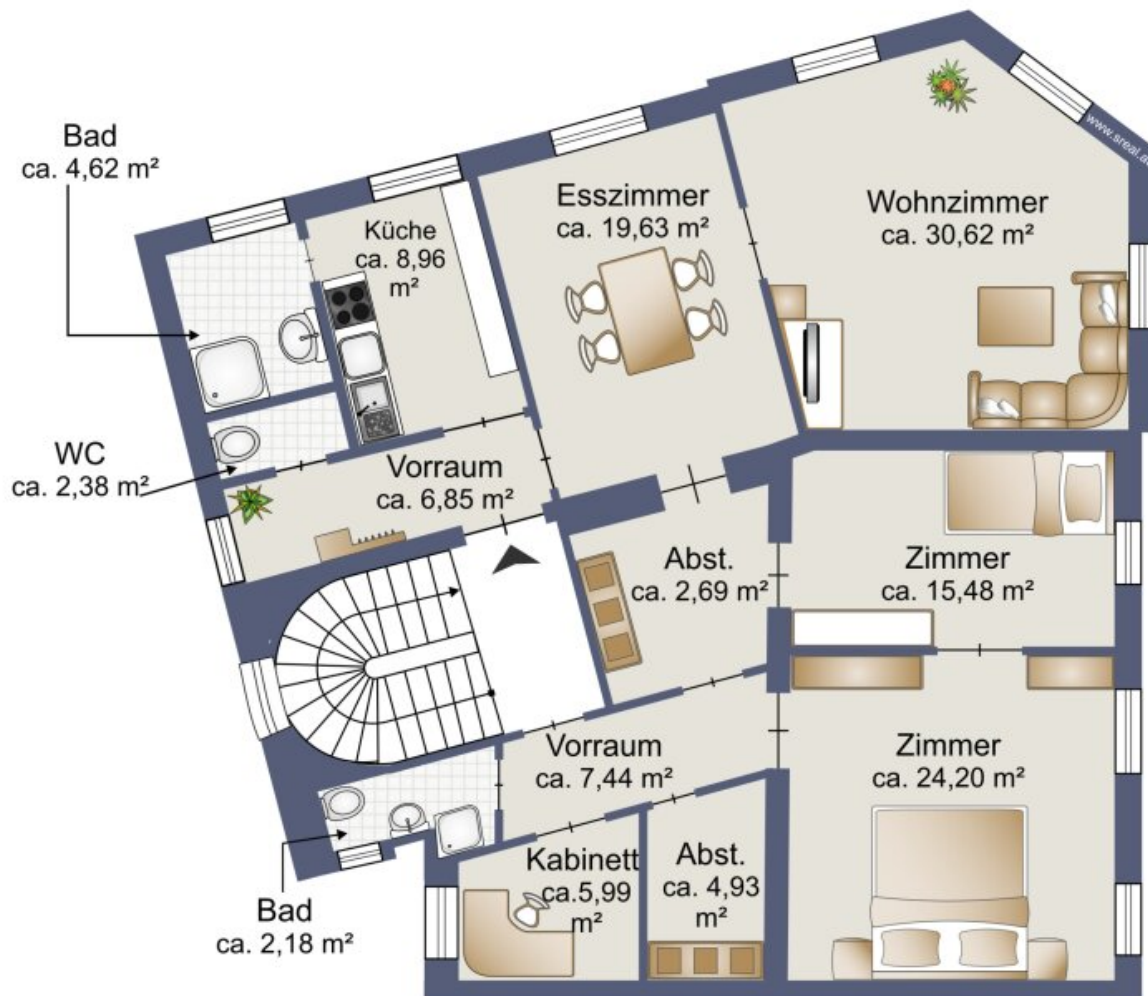


Mitglied des
immobilienring.at

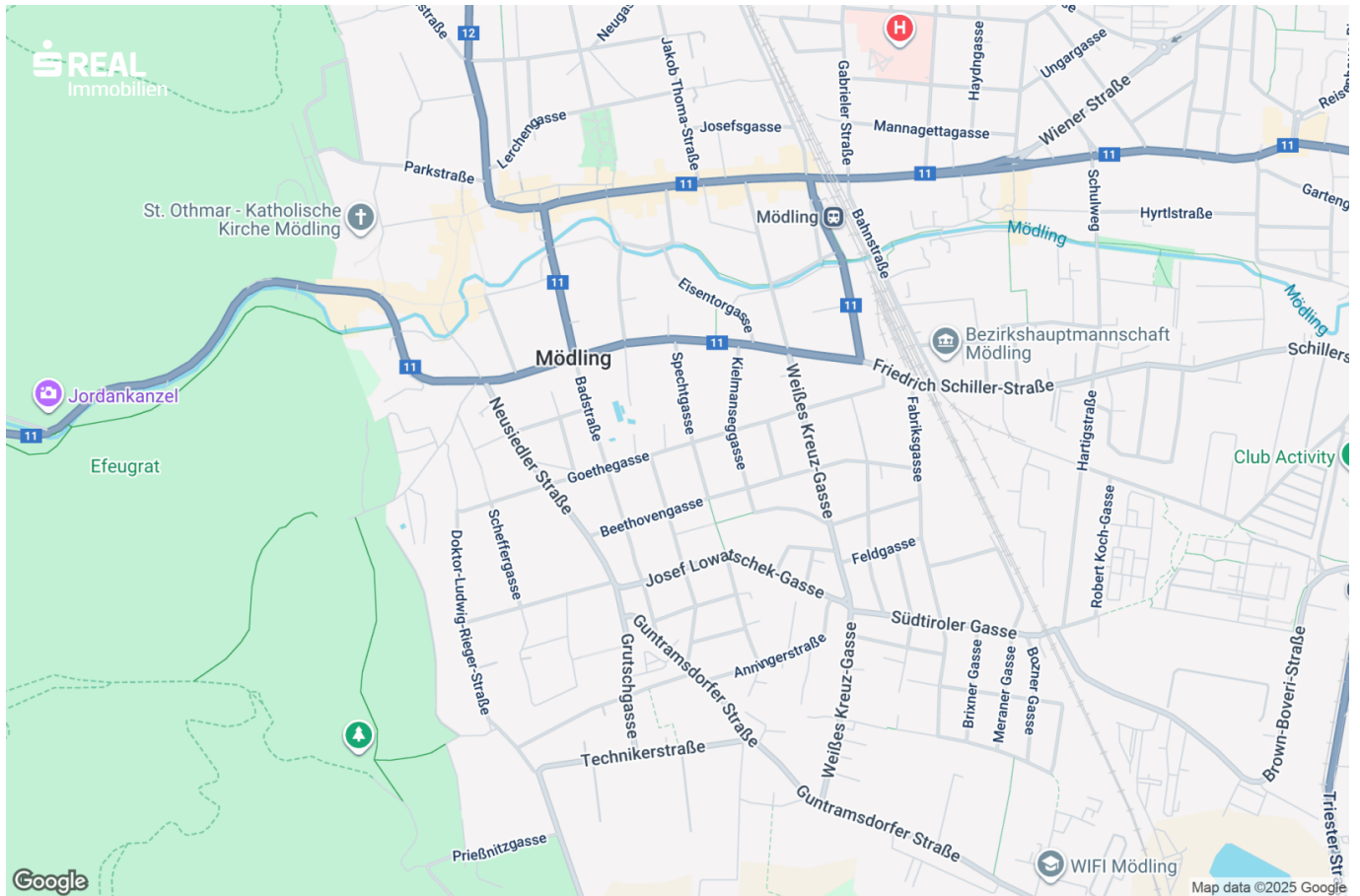








Skizze 2. Obergeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in Mödling, einer der charmantesten Städte Niederösterreichs!

Manche Immobilien erzählen Geschichten. Diese großzügige Altbauetage in einem stilvollen Gründerzeithaus aus dem Jahr 1892 bietet die seltene Gelegenheit, ein Stück Mödlinger Wohnkultur neu zu beleben.

Auf rund 140 m² Wohnfläche erstreckt sich die Wohnung über das gesamte zweite Obergeschoss des Hauses. Ursprünglich aus zwei Wohnungen zusammengelegt, entstand eine Wohnlandschaft mit großzügigen Raumdimensionen, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem Wohngefühl, das heute kaum noch zu finden ist.

Schon beim Betreten vermitteln die klassischen Flügeltüren, die eleganten Fischgrätparkettböden und die großzügigen Raumproportionen den unverwechselbaren Charakter eines echten Altbaus. Die Wohnung verbindet historische Architektur mit dem Potenzial, modernen Wohnansprüchen individuell angepasst zu werden.

Raumangebot mit Flexibilität

Die Wohnung verfügt über ein Esszimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, 2 Schlafräume, ein zusätzliches Kabinett das sich ideal als Homeoffice, Bibliothek, Gästezimmer oder Ankleide eignet, sowie 2 Toiletten und 2 Bäder. Dank der durchdachten Grundstruktur eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – vom repräsentativen Familiendomizil bis hin zum stilvollen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Gestaltungspotenzial für Individualisten

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten jedoch leicht modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die elektrische Anlage entspricht nicht mehr ganz dem heutigen Standard und bieten zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Wer den Charme historischer Bausubstanz schätzt und den Wert authentischer Altbauetails erkennt, findet hier eine seltene Basis für ein außergewöhnliches Zuhause.

Ausstattung

- Gründerzeithaus, Baujahr 1892
- Gesamtes Stockwerk in Alleinnutzung

- Ca. 140 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer und 1 Kabinett
- Original Fischgrätparkett
- Klassische Altbau-Flügeltüren
- Gasetagenheizung
- Warmwasser über Elektroboiler
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Kellerabteil

Lage – Wohnen in einer der begehrtesten Städte des Wiener Umlands

Mödling zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohnorten im Süden Wiens. Die charmante Altstadt, ausgezeichnete Gastronomie, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie die unmittelbare Nähe zum Wienerwald schaffen eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Die zentrale Lage unweit des Bahnhofs verbindet ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in angenehmer Reichweite. Über den Bahnhof Mödling und die Südbahn ist Wien rasch erreichbar.

Unser Fazit

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen: historische Architektur, großzügige Raumverhältnisse und die seltene Möglichkeit, eine komplette Altbauetage nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als stilvolle Familienresidenz oder als repräsentatives Wohnobjekt – dieses Altbaujuwel besitzt das Potenzial, wieder zu einem außergewöhnlichen

Zuhause zu werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Hinweis zu den Abbildungen: Die derzeit in der Wohnung noch vorhandenen Einrichtungs- und persönlichen Gegenstände wurde mittels KI entfernt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr



Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.