

RUHELAGE TRIFFT AUF VIEL PLATZ– Haus mit Charakter und viel Potenzial NAHE DER VBS MÖDLING



Objektnummer: 4748

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1642
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 224,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,06
Kaufpreis:	549.500,00 €
Provisionsangabe:	

3,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien

T +43 1 470 39 55











PLAN FÜR DEN ZUBAU DER VERANDA UND BÜRO FÜR HERN ADOLF UND
FRAU KAROLINE REZAC IN MÖDLING AUF DER PARZ. 342/37 EZ. 2981.

1 : 100

SITUATION
1 : 500

an d. v. d. Herrschaft
Kriegs- und
Landesverwalter

GRUNDRISS NEU

GRUNDRISS ALT

Wohnhaus

PM. 342/37 ZWISCHENSTASSE

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37

PM. 342/37 GUT STRASSE

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

8.00

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Büro

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Wohnhaus

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

Veranda

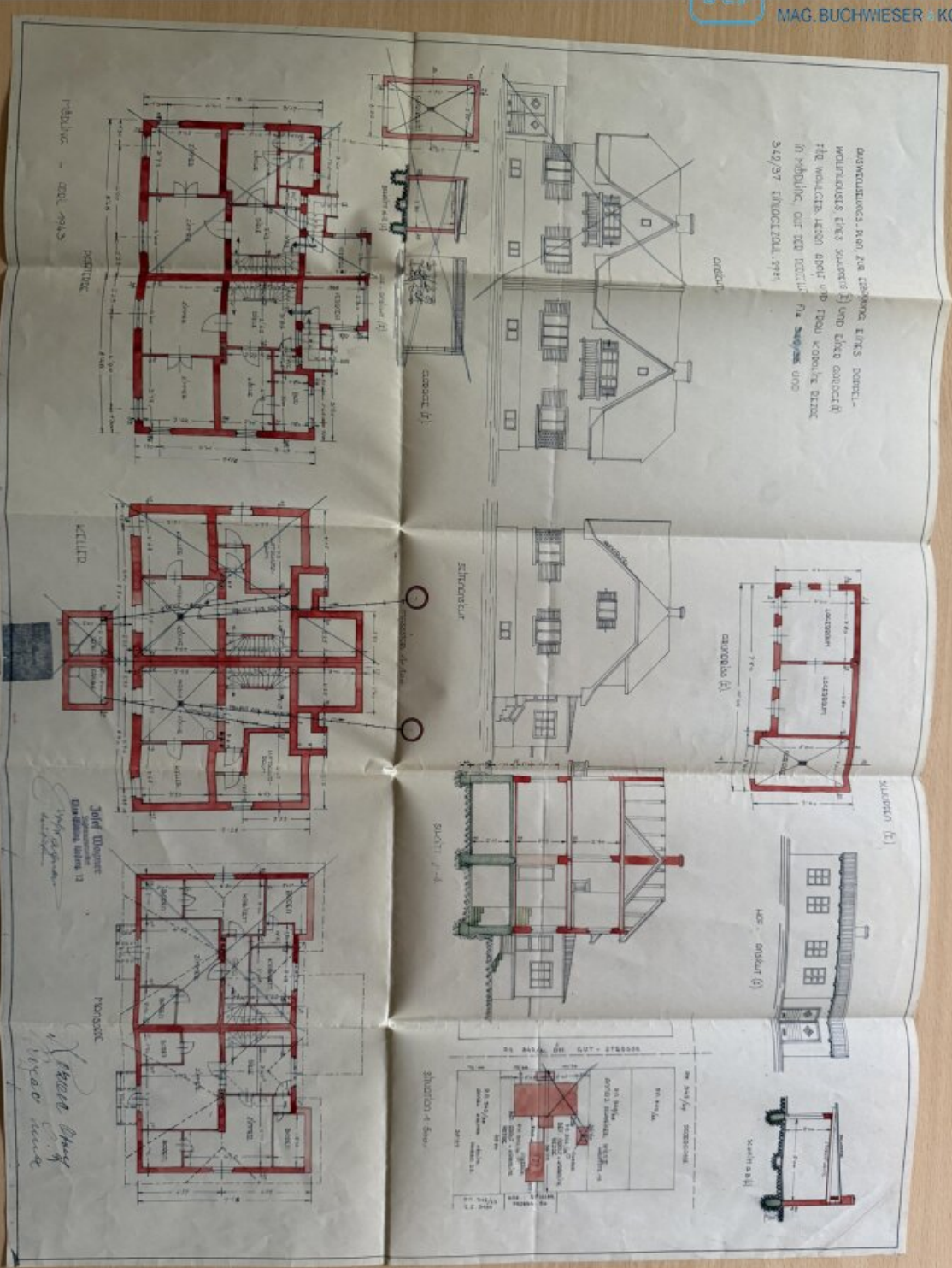
Veranda

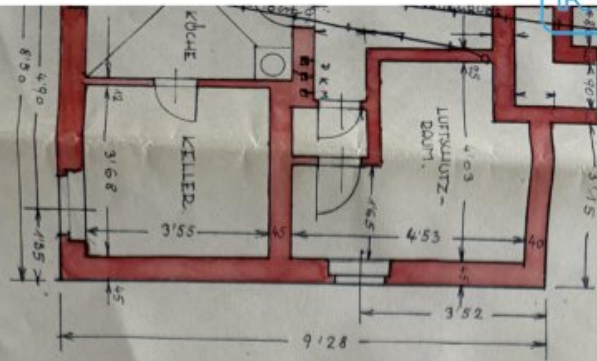
Veranda

Veranda

Veranda

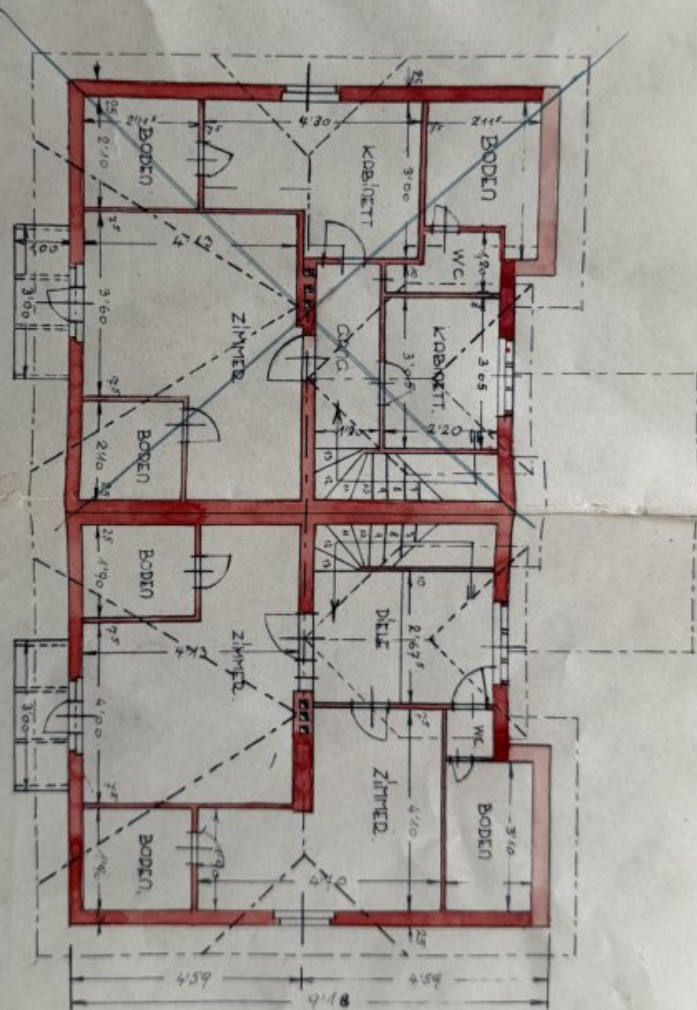
Veranda





Josef Wagner
StichtmautsemerReer
Wien-Mödling, Klobitzerg. 12

Wm. A. Green
Confidential

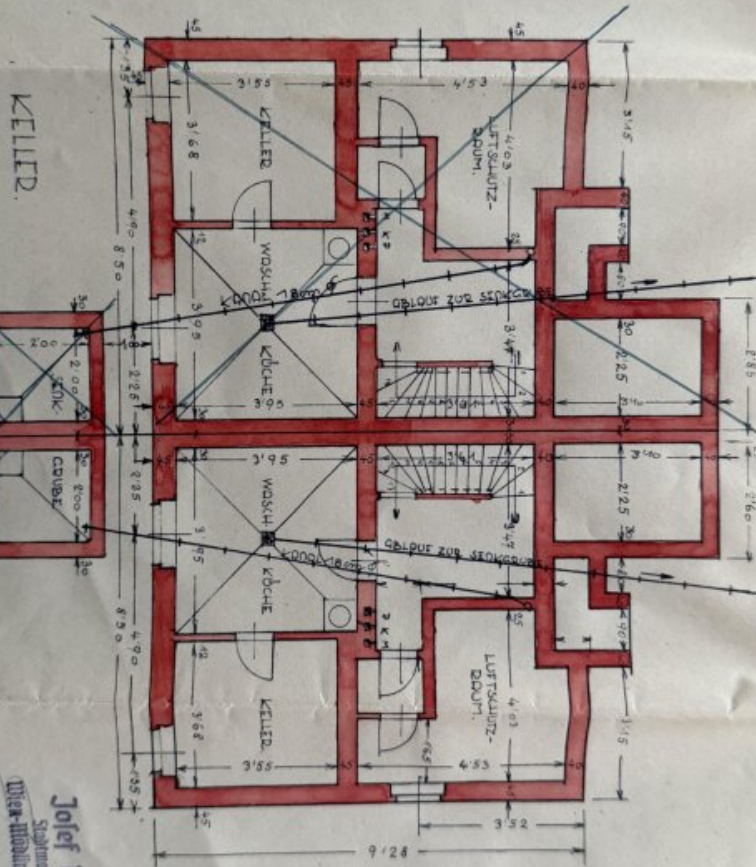


MANSADE.

These are
the same

MASSPROP $\gamma = 100$

Schnitt
8-8.



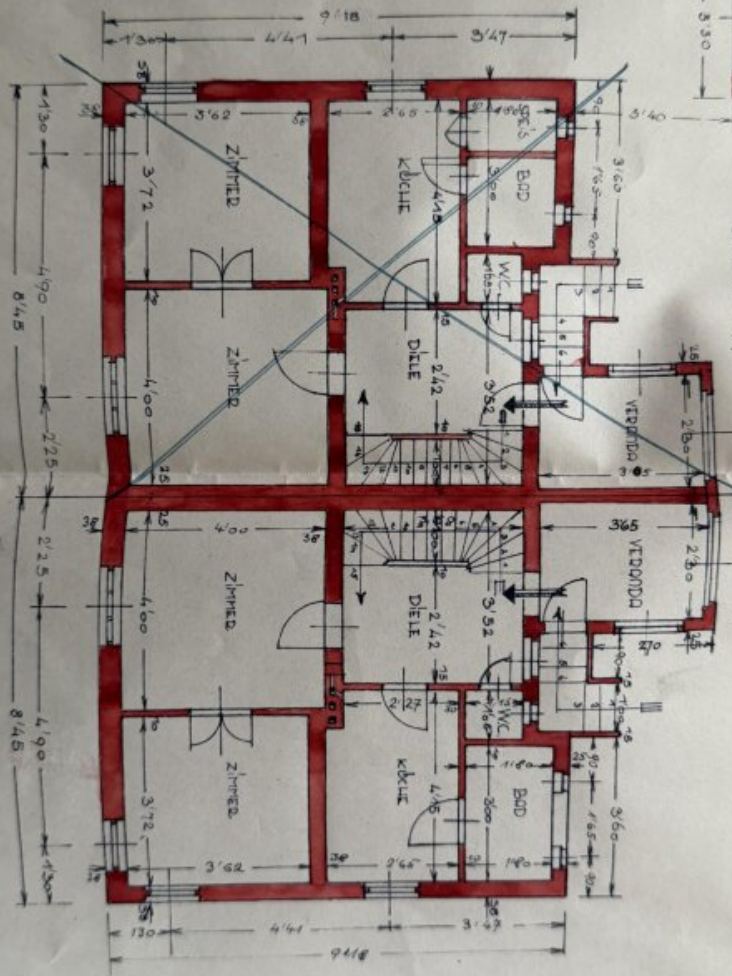
KELLED.

Josef Wagner
Stoffmasuremeister
Wien-Mödling, Stoffberg. 12

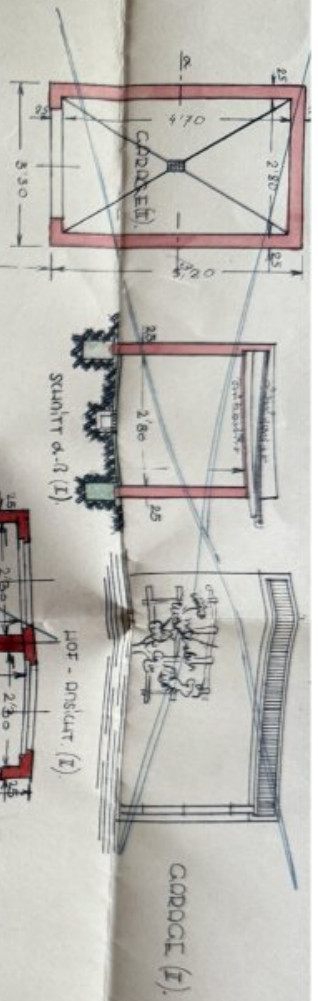
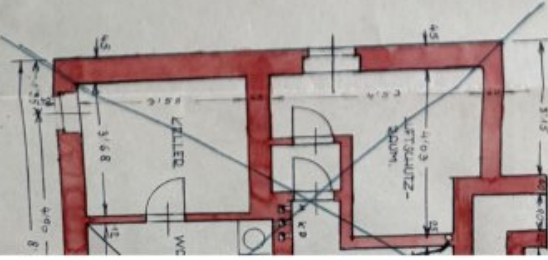
Wm. A. Jones
San Francisco

MOBLING im APRIL 1943

PARTIERE.



KELLER.

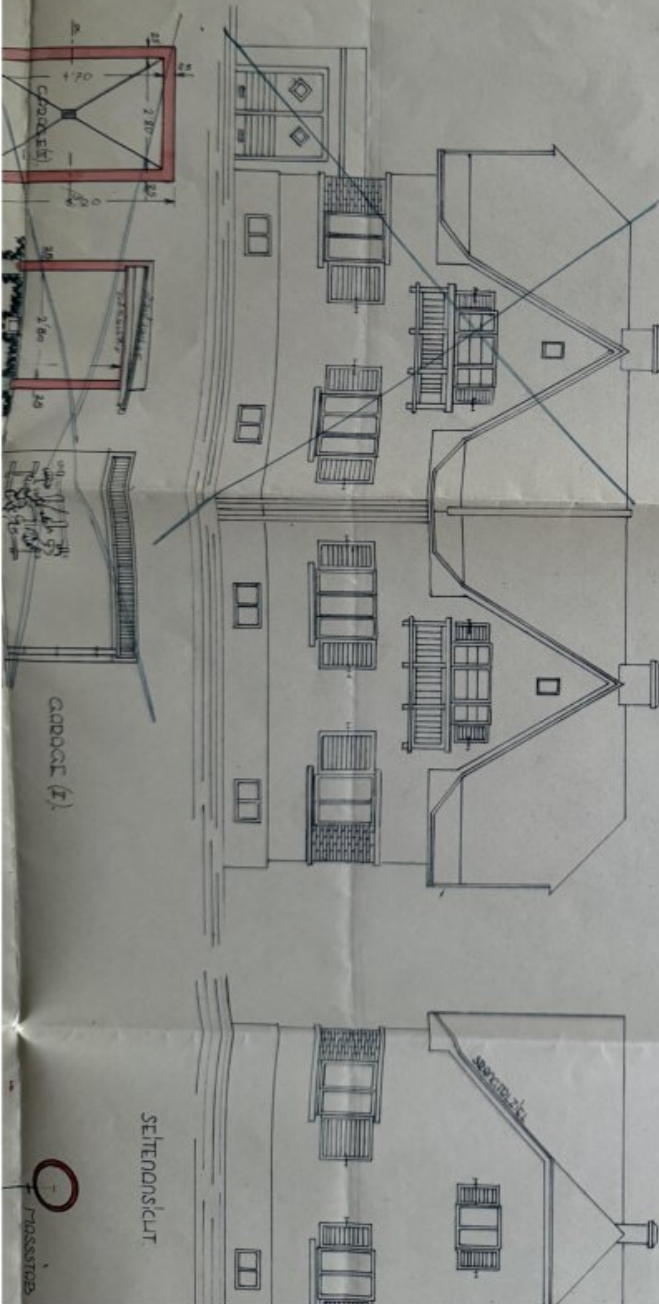


CARPORT (I).

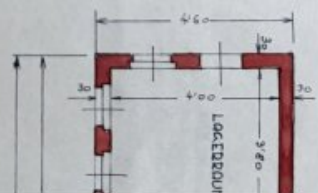
SEITEN

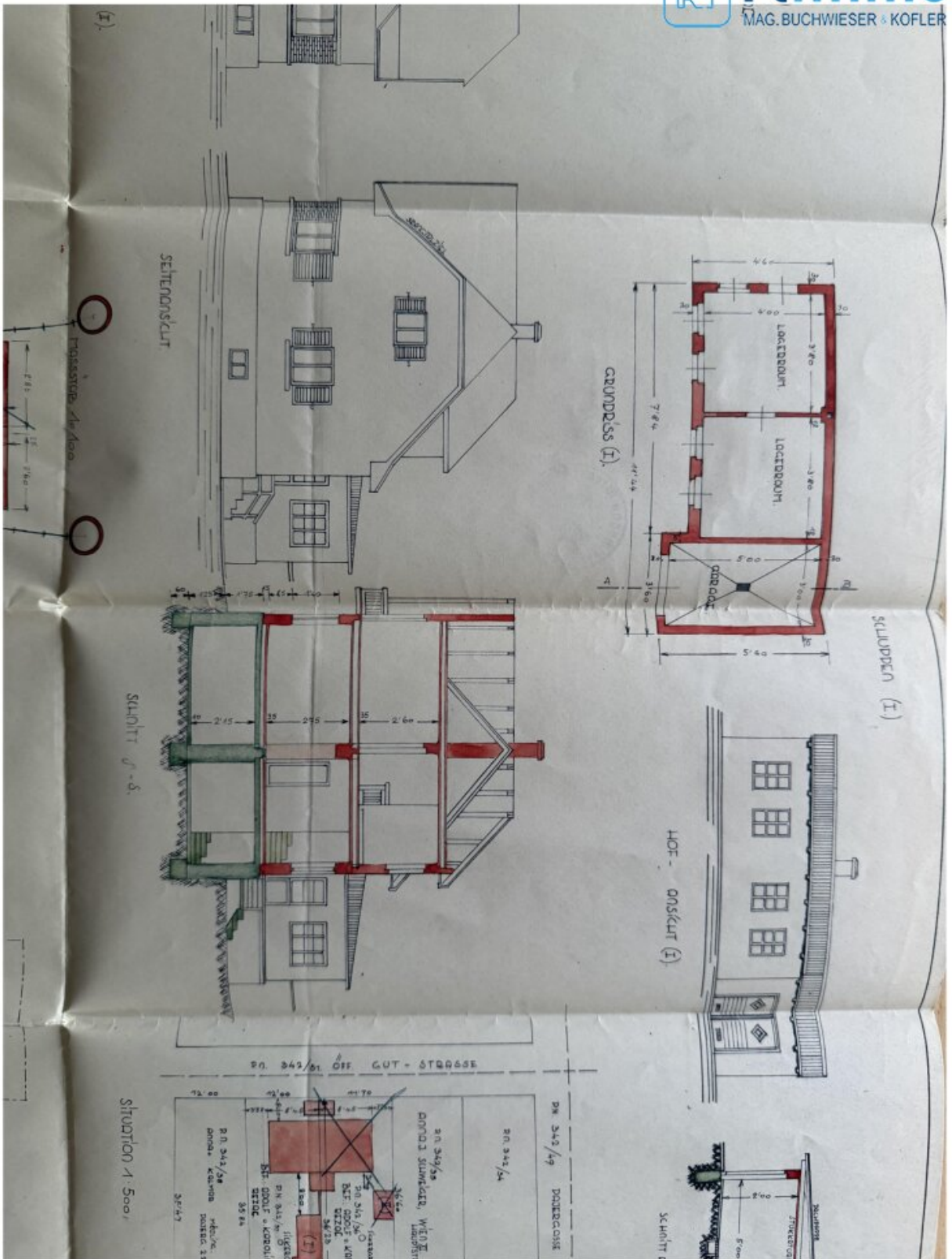
AUSWEICHSTUNGS-PLAN, ZUR LÖSUNG EINES DOPPEL-
WOHNHAUSES, EINES SCHUPPENS (I) UND EINES GARAGE (II)
FÜR WOHLGEB. HERREN ADOLF UND IDUN KARDOLIN DEZOR,
IN MÖBLING, AUF DER PARZELLE N. 342/35 UND
342/37. EINGETR. N. 2981.

ANSICHT.



SEITENSICHT.





Energieausweis Ausstellung
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21
1230 Wien
+43 1 236 45 36
office@energieausweis-ausstellung.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

2340 Mödling Neubaugasse 6

HI

Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	2340 Mödling Neubaugasse 6	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Haus	Baujahr	1943
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Neubaugasse 6	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.	342/37	Seehöhe	240 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	160,7 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	128,6 m ²	Heizgradtage	3 715 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	495,9 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	384,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,78 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,29 m	mittlerer U-Wert	0,94 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	85,62	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 196,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 514,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 4,80

Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 196,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n. em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em.,RK} = 550,6 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{n,Ref,SK} = 36 074 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 224,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{n,SK} = 36 074 kWh/a	HWB _{SK} = 224,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 232 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 94 490 kWh/a	HEB _{SK} = 588,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,07
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 2,51
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 2,53
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 232 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 96 722 kWh/a	EEB _{SK} = 601,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 108 052 kWh/a	PEB _{SK} = 672,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 105 615 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 657,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 2 437 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 15,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 19 328 kg/a	CO _{2eq,SK} = 120,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 5,06
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 09.09.2026
Gültigkeitsdatum 08.09.2036
Geschäftszahl 260909I

ErstellerIn

Unterschrift

Energieausweis Ausstellung

Antonia Freudenberger-Gasse 88/21, 1230 Wien

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energieausweis Ausstellung
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21
1230 Wien
+43 1 236 45 36
office@energieausweis-ausstellung.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

2340 Mödling Neubaugasse 6 ZB

HI

Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	2340 Mödling Neubaugasse 6 ZB	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Zubau	Baujahr	1943
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Neubaugasse 6	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.	342/37	Seehöhe	240 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	63,8 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	51,0 m²	Heizgradtage	3 715 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	205,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	235,0 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	1,14 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	0,87 m	mittlerer U-Wert	1,61 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	168,16	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 527,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 1 039 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 7,39

Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 527,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em.,RK} = 1 126 kWh/m²a ,9

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 38 142 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 598,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 38 142 kWh/a	HWB _{SK} = 598,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 489 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 70 027 kWh/a	HEB _{SK} = 1 096,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,71
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,79
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,81
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 885 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 70 913 kWh/a	EEB _{SK} = 1 112,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 78 719 kWh/a	PEB _{SK} = 1 234,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 77 668 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 1 218,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 1 051 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 16,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 14 205 kg/a	CO _{2eq,SK} = 222,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 7,13
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 09.09.2026
Gültigkeitsdatum 08.09.2036
Geschäftszahl 260909j

ErstellerIn
Anton-Fraunschlag-Gasse 88/21, 1230 Wien
Unterschrift
www.energieausweis-ausstellung.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft im Überblick

- Große Räume + Bauernstube
- **Ruhige Lage in einer Wohnsiedlung**
- **Einliegerwohnung**
- **Nebengebäude**
- **Gute Infrastruktur**
- Haupthaus aus 1945.
- schöner, gewachsener Garten
- eigene Zufahrt
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- **Sanierungsbedarf vorhanden**

BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiges Haus aus den 1940er-Jahren auf einem **angenehm großen Grundstück in Mödling**. Die Liegenschaft bietet viel Potenzial für Käufer, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten wollen und die Größe und die Lage schätzen.

Das Haupthaus erstreckt sich über **zwei Ebenen und einen Keller** und verfügt über insgesamt **vier Zimmer**. Angrenzend befindet sich eine charmante **Bauernstube**, die dem Objekt einen besonderen, ursprünglichen Charakter verleiht.

Zusätzlich gibt es auf dem Grundstück eine **separate 2-Zimmer-Wohnung** die als **Einliegerwohnung dienen kann**. Diese befindet sich in einem moderneren Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder als zusätzlicher Wohnbereich.

Ergänzt wird das Angebot durch **zwei Nebengebäude** sowie einen netten Garten. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine eigene Einfahrt.

Ein Haus für Menschen, die großzügiges Wohnen, Ruhe und den besonderen Charme einer gewachsenen Immobilie zu schätzen wissen!

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Bauernstube, Bad, WC

Obergeschoss

Diele, Zimmer, Schlafzimmer mit begehbbarer Garderobe

Einliegerwohnung

Vorzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 549.500,00 Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

ca. 1,5 % Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3,5 % zzgl. 20 % USt Vermittlungshonorar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap