

Viva Rosenegg: Der Frühling ist da!



Objektnummer: 310066

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mozartgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1881
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	605,00 m²
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 279,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 4,00
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	116,63 €
USt.:	11,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

Friends Immobilien List GmbH











Objektbeschreibung

Ein geschichtsträchtiges Anwesen aus 1881 in zentrumsnaher Lage zur Innenstadt von Mödling. Dieses repräsentative Gebäude ist durch sein perfekt erhaltenes Erscheinungsbild von Aussen unverkennbar. Nun gelangt die im Privatbesitz befindliche linke Seite der Villa Rosenegg zum Verkauf. Auf 2 Ebenen wurde hier bisher großzügig gewohnt und der große Garten mit Liebe gehegt und gepflegt. Besonders der hintere Teil des Gartens, angelegt mit einem kleinen Biotop ist von der Hauptstraße abgewandt und lädt zum Verweilen ein.

Das **Grundstück** hat eine Größe von ca **680m²** und die **Wohnfläche** beträgt auf beide Ebenen verteilt **134m²**. Zusätzlich hierzu steht ein Dachboden zur Verfügung im Ausmaß von ca 40m².

Raumaufteilung Beletage:

- Foyer
- Wohnzimmer
- Bibliothek
- Schlafzimmer

Raumaufteilung Untergeschoß:

- Badezimmer
- Küche
- Esszimmer
- WC
- Lagerraum
- Abstellraum

Man betritt das Grundstück über die Mozartgasse und befindet sich im großen, ruhigeren Gartenteil von dem man auch das Haus betritt. Bereits hier können Sie Ihren Grünen Daumen einsetzen und den Garten nach Ihren Wünschen gestalten. Eine Holzhütte, ein Carport (im

Bauakt nicht erwähnt) sowie ein kleines Biotop sind bereits vorhanden.

Über den Zubau (1940) betritt man das Wohnhaus und hat hier die Möglichkeit den Wohnkeller oder die Wohnebene zu betreten. Die Wohnebene verfügt über ein herrschaftliches Wohnzimmer, eine Bibliothek sowie ein Schlafzimmer. Die wunderschönen Fischgrät-Böden aus Echtholz verleihen diesen Räumen einen besonderen Flair.

Die Fenster wurden erst im Jahr 2000 erneuert. Besonders schön ist der Blick vom Schlafzimmer in den großen Garten.

Die als Wohnkeller geplante und ausgeführte Ebene beherbergte stets das Badezimmer, die Küche, einen großen Aufenthaltsraum/Esszimmer, einen größeren Lagerraum, einen Abstellraum sowie das WC. Ein langer Gang verbindet all diese Räume miteinander. Eine weitere Stauraum-Möglichkeit findet sich unter dem Treppenabgang.

Der derzeit noch ungenutzte Dachboden von ca 40m² Fläche kann noch ausgebaut werden - hierfür muss ein Zugang vom Wohnzimmer oder dem Vorraum geschaffen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <5.250m
Straßenbahn <5.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap