

## **Elegante Villa in Mödling - Exklusives Wohnen in Bestlage**



**Objektnummer: 1588/39**

**Eine Immobilie von Putz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1927                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 251,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 263,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,39                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.390.000,00 €                           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 320,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schevcig**

Putz Immobilien  
Gartengasse 10  
2721 Bad Fischau Brunn



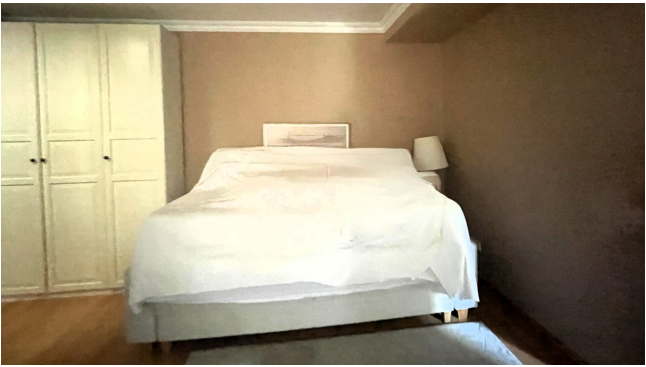




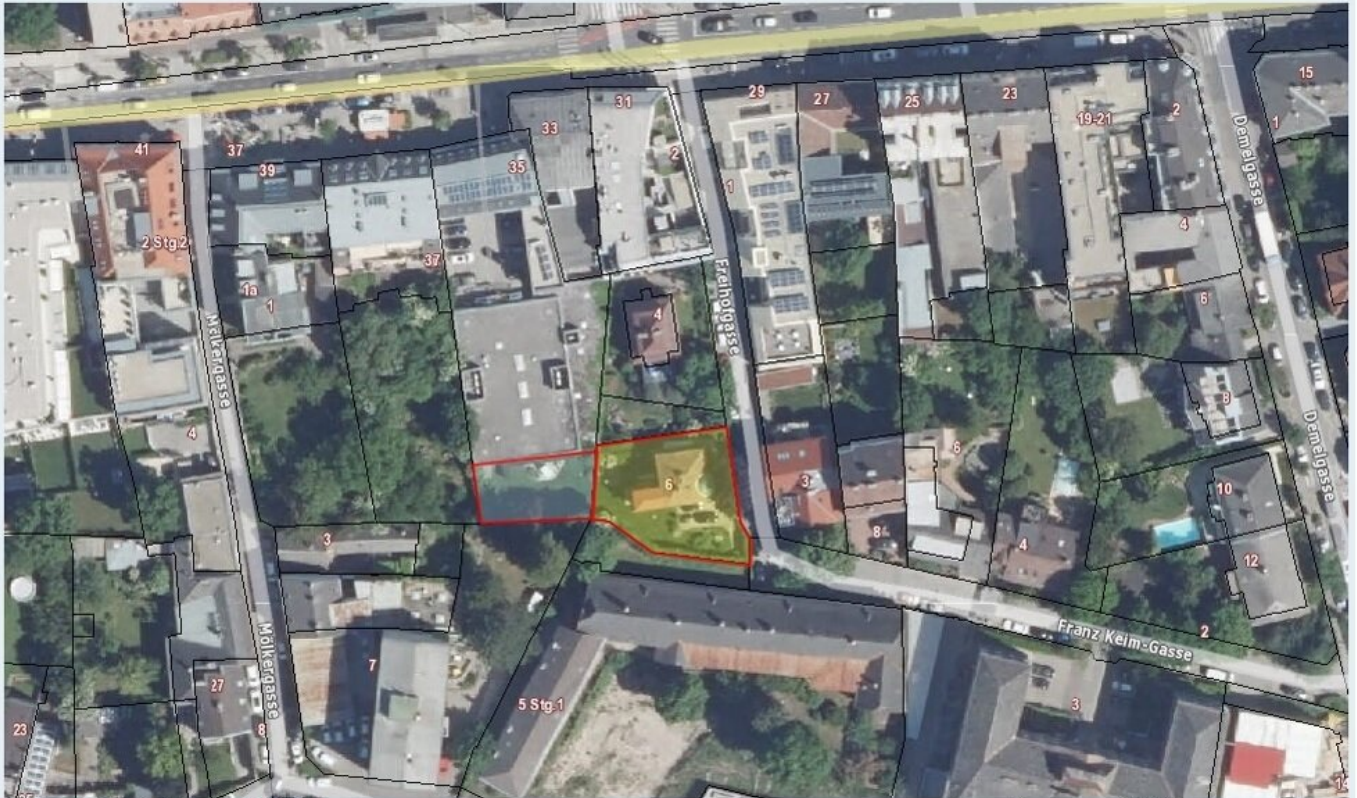












Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

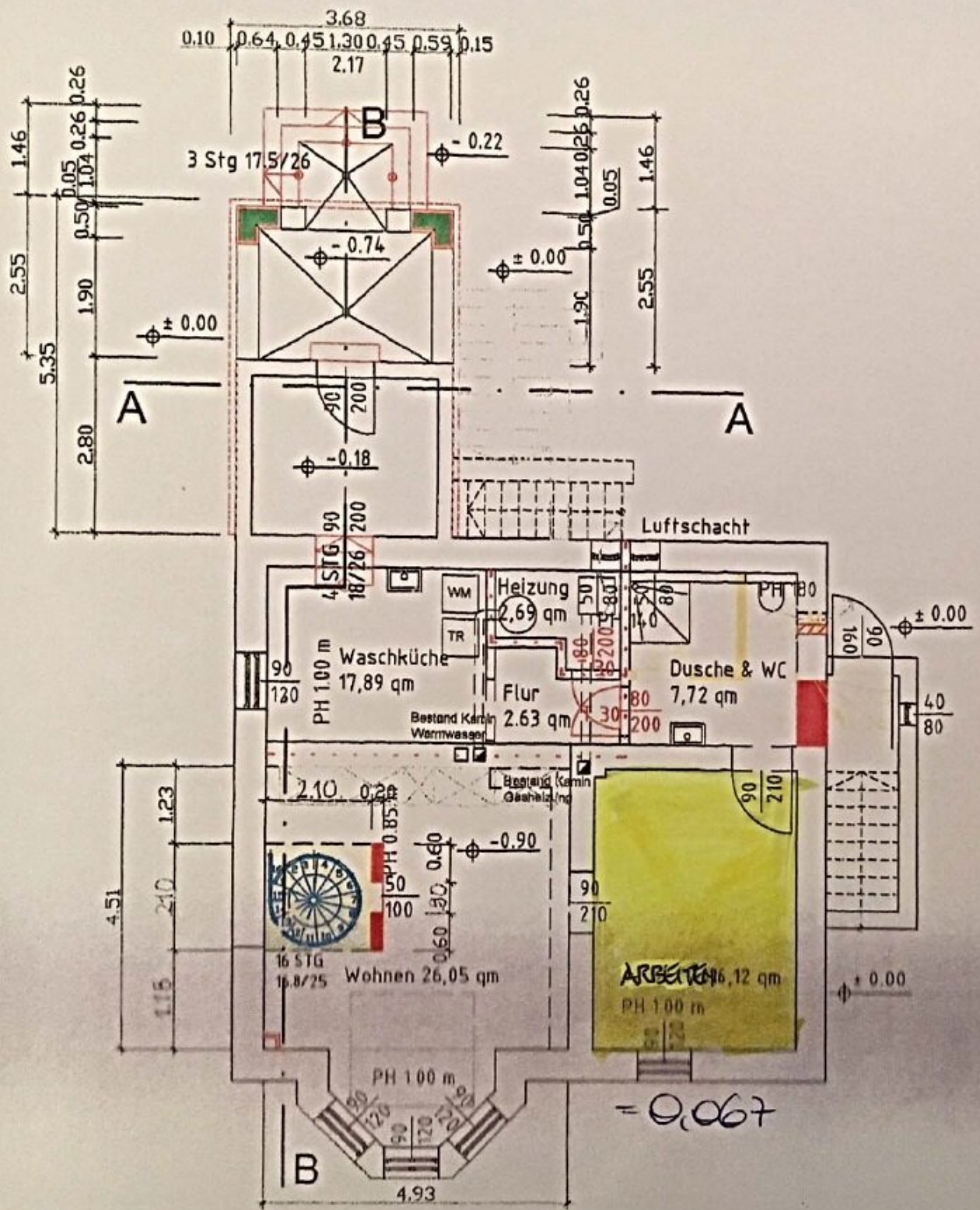
Verwendungszweck:

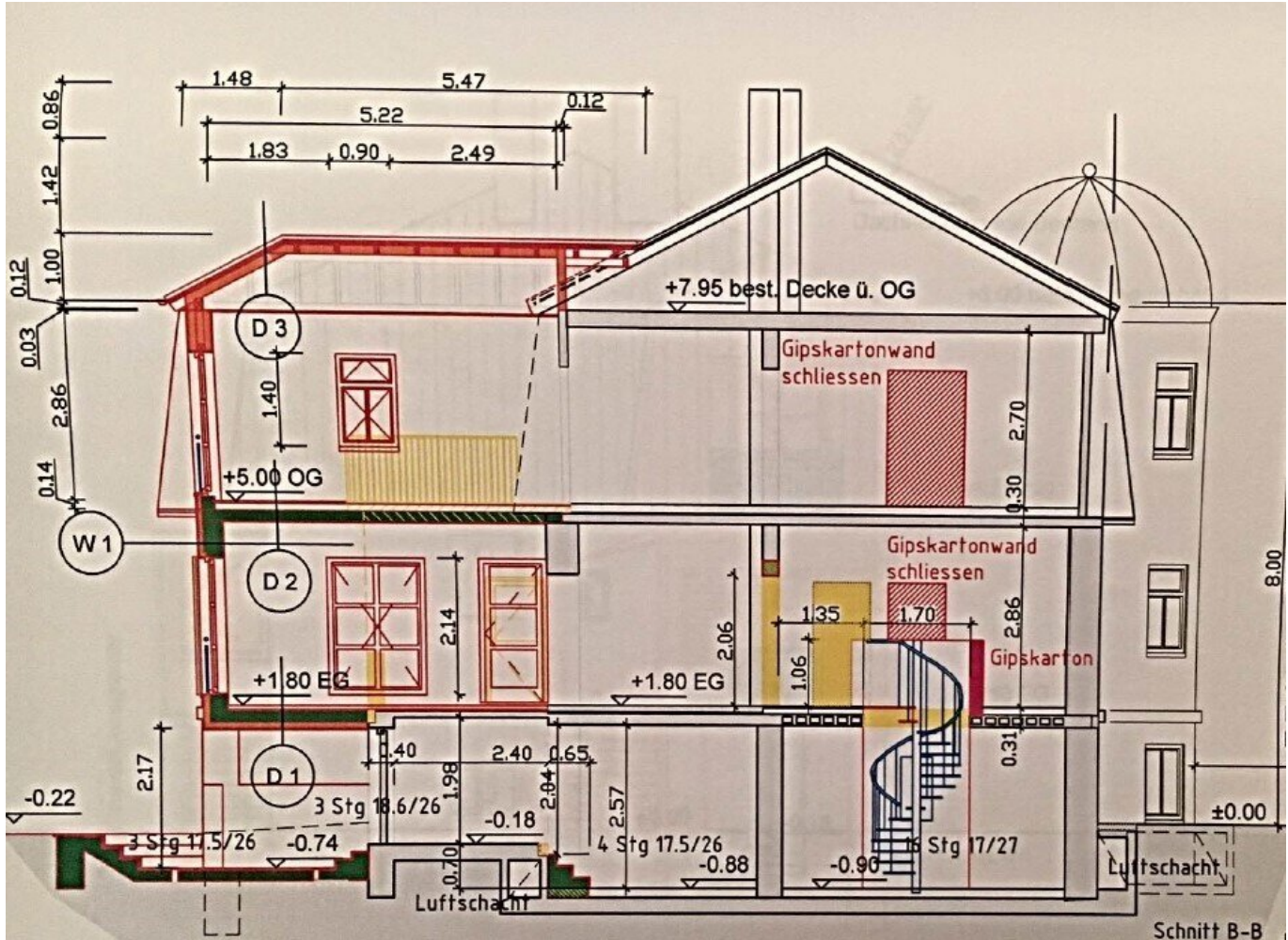
Druckdatum: 05.08.2024







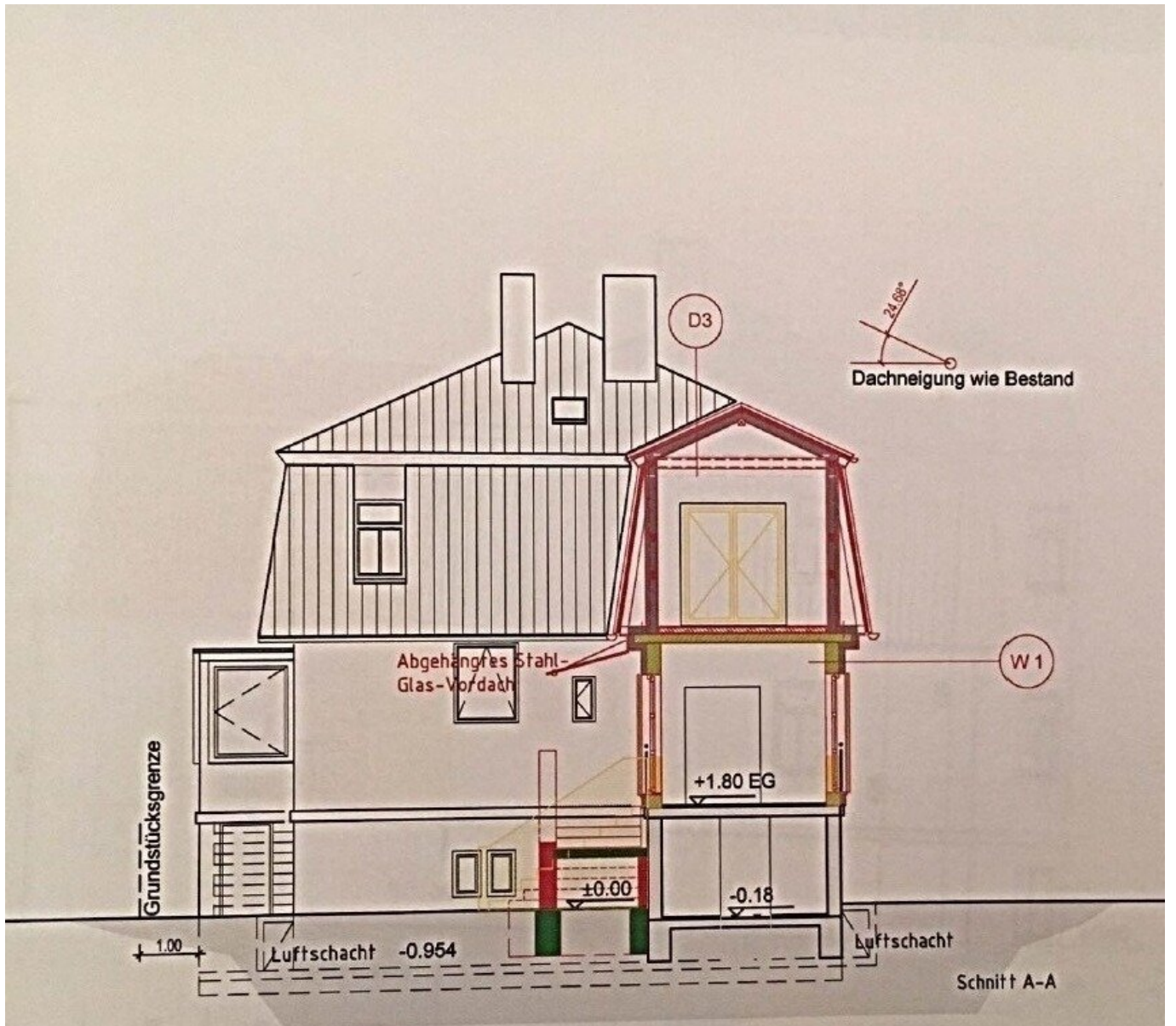




Schnitt B-B

**AUFBAUTEN**

- |   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
| <p><b>W1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>20 mm Silikatputz, Farbe Weiss</li> <li>30 mm Spachtelung</li> <li>100 mm EPS</li> <li>250 mm Porotherm 25-38 N-F</li> <li>15 mm Innenputz</li> </ul> | <p><b>W2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>100 mm EPS</li> <li>20 mm DIF PLATTE (diffusionsoffen)</li> <li>200 mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION</li> <li>DAZWISCHEN HOHLRAUM-</li> <li>DÄMMUNG WDF</li> <li>20 mm OSB PLATTE</li> <li>2 mm DAMPFSPERRE</li> <li>50 mm C PROFIL DAZW. 50 mm WDF</li> <li>30 mm 2 x 15 mm GKF</li> </ul> | <p><b>D1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>20 mm PARKETTBODEN</li> <li>55 mm ZEMENTESTRICH AUF PE FOLIE</li> <li>30 mm ISOVER TDP8 35/30</li> <li>140 mm STAHLBETONFERTIGDECKE MIT AUFBETON</li> <li>100 mm WÄRMEDÄMMUNG EPS - F</li> <li>30 mm SPACHTELUNG</li> <li>20 mm SILIKATPUTZ</li> </ul> | <p><b>D2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>20 mm PARKETTBODEN</li> <li>55 mm ZEMENTESTRICH AUF PE FOLIE</li> <li>30 mm TRITTSCHALLDÄMMUNG ISOVER TDP8 35/30</li> <li>140 mm STAHLBETONFERTIGDECKE MIT AUFBETON</li> <li>15 mm INNENPUTZ</li> </ul> | <p><b>D3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50 mm TONDACHZIEGEL</li> <li>30 mm DACHLÄTTUNG 30/50</li> <li>50 mm KONTERLÄTTUNG 50/80</li> <li>1 mm DACHAUFLEGEBAHN (diff. offen)</li> <li>180 mm SPARREN DAZW. 180 mm WDF</li> <li>15 mm OSB PLATTE</li> <li>1 mm DAMPFSPERRE</li> <li>50 mm C PROFIL</li> <li>30 mm 2 x 15 mm GKF</li> </ul> |
|---|--|--|---|--|



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mödling, einem der charmantesten Orte Niederösterreichs! Diese beeindruckende Villa bietet Ihnen nicht nur ein luxuriöses Wohngefühl, sondern auch eine erstklassige Lage und vielseitige Möglichkeiten für die ganze Familie.

Mit einer großzügigen Fläche von 251 m<sup>2</sup> und insgesamt 9 Zimmern ist dieses Anwesen perfekt für Familien, die viel Platz und Freiheit suchen. Die gepflegte Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die sowohl modernen Komfort als auch stilvolles Wohnen vereint. Dieses Anwesen überzeugt durch seine in einer Sackgasse nach Süden geneigte, sonnige Lage. Die gesamte Liegenschaft besteht aus einem Grundstück in der Größe von 582m<sup>2</sup>, das als BW gewidmet ist und einem ca. 320m<sup>2</sup> großen Pachtgrundstück in einer der besten Lagen im Zentrum von Mödling.

Die lichtdurchfluteten Räume sind mit edlen Fliesen, hochwertigem Parkett und elegantem Steinboden ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und bieten sowohl eine entspannende Badewanne als auch eine praktische Dusche – ideal, um den Tag erfrischt zu beginnen oder nach einem langen Arbeitstag zu entspannen.

Das Haus wurde im Jahr 2008 aufwendig, mit zwei wunderschönen Räumen, in den nach Westen ausgerichteten Garten erweitert.

Ein weiteres Highlight dieser Villa sind die vier Stellplätze, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz bieten. Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick von Ihrem neuen Zuhause und lassen Sie sich von der idyllischen Umgebung inspirieren.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine stressfreie Anreise in die nahegelegene Metropole Wien. Darüber hinaus finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie bestens versorgt sind.

Diese außergewöhnliche Villa in Mödling ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Kombination aus Wohnkomfort, stilvollem Ambiente und einer hervorragenden Lage. Wenn sie eine repräsentative Villa für Ihren Firmensitz oder eine durch die ausgesprochen gute Infrastruktur bestens erreichbare Arztpraxis eröffnen wollen, hier sind sie richtig.

Nutzen Sie die Chance, Ihr Traumhaus für 1.390.000,00 € zu erwerben und starten Sie Ihr neues Kapitel in dieser traumhaften Immobilie! Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap