

Exklusive Liegenschaft mit zwei Villen und großem Privatpark in Mödling



Objektnummer: 21469
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1905
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	980,00 m²
Zimmer:	22
Bäder:	6
WC:	10
Terrassen:	3
Garten:	10.360,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

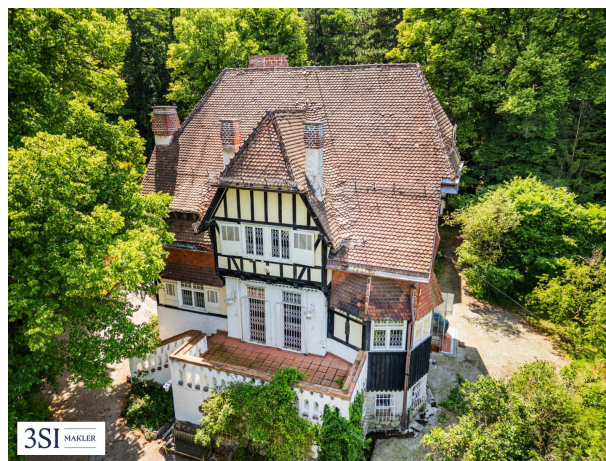
Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

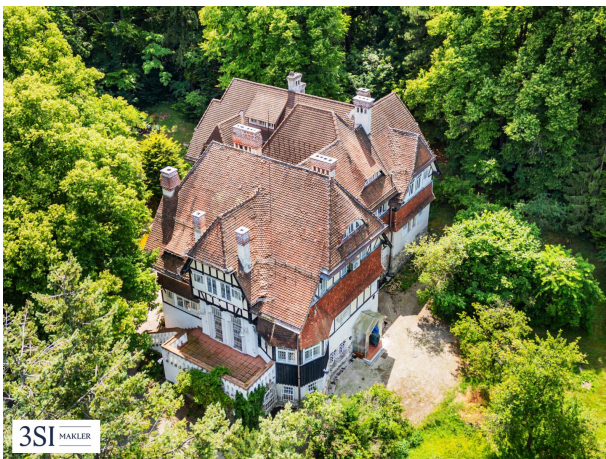
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80



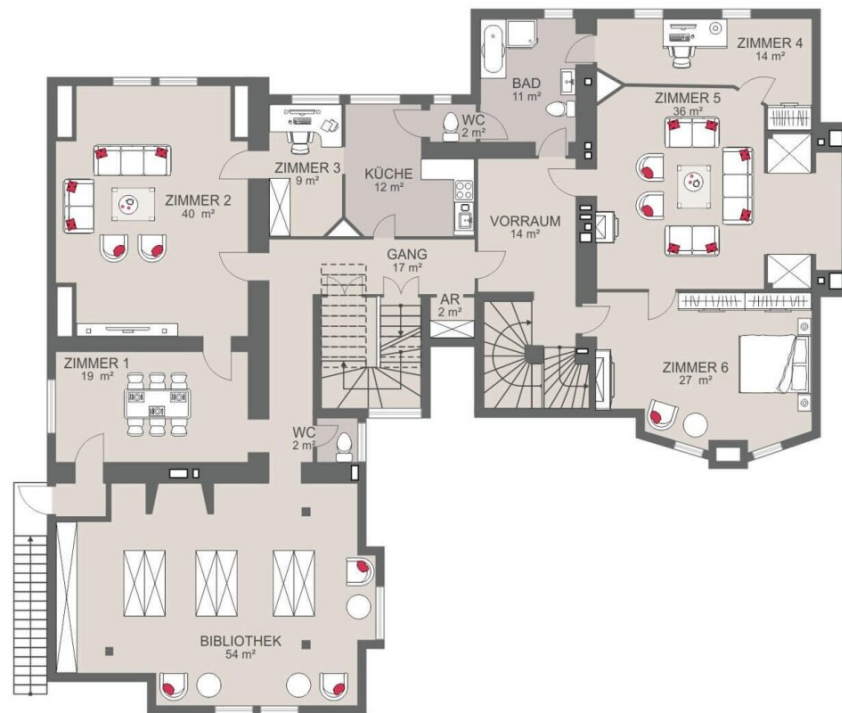


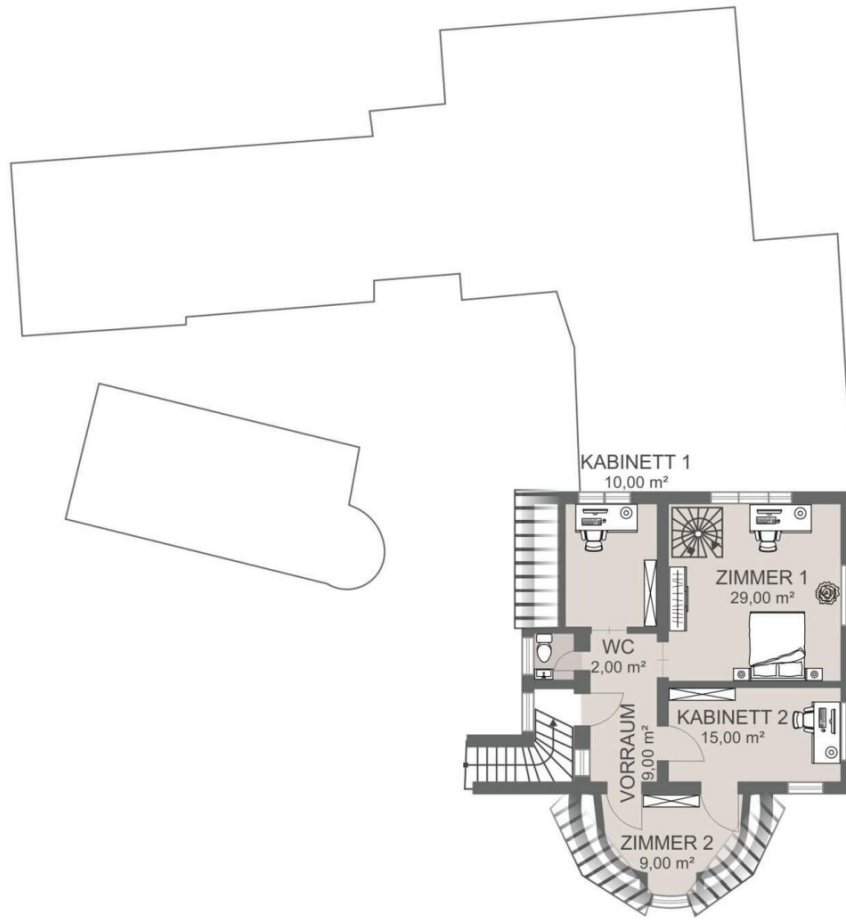


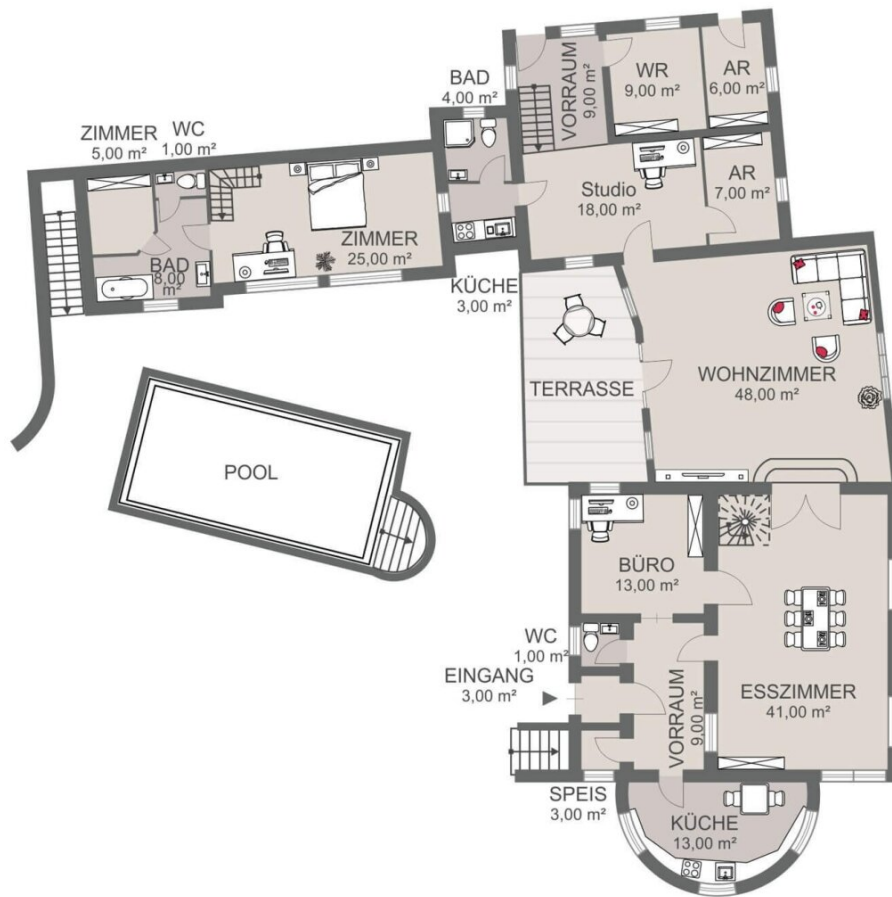


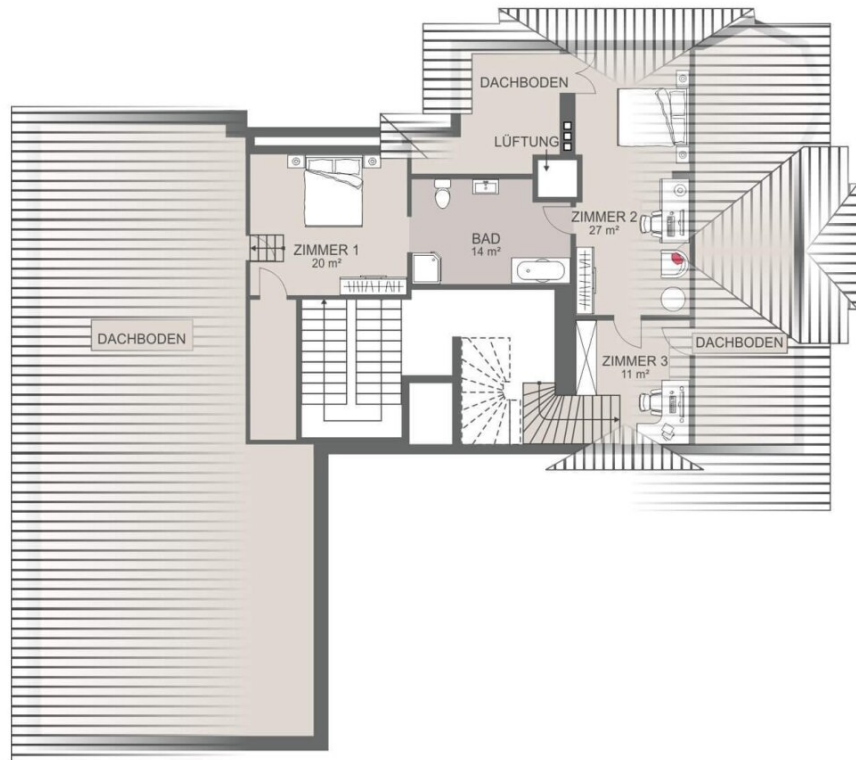












Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Liegenschaft, auf der sich zwei großzügige Villen befinden, liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Mödlings. Eingebettet in einen weitläufigen Privatpark, bietet sie absolute Privatsphäre und überzeugt durch ihre einzigartige Atmosphäre. Sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als eleganter Familienwohnsitz, als Kombination aus Arbeiten und Wohnen oder als stilvoller Generationenwohnsitz. Trotz der idyllischen Ruhelage genießt man hier die unmittelbare Nähe zu Wien.

Auf dem über 11.500 m² großen Grundstück befinden sich derzeit ein Haupthaus – entworfen von Prof. Max Baron Ferstel – sowie eine Gärtnervilla mit Pool. Ergänzt wird das Anwesen durch einen separaten Baugrund, der zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet.

Das harmonische Zusammenspiel beider Villen inmitten des parkähnlichen Grundstücks mit Baulandreserve stellt in dieser Nähe zu Wien eine wahrlich einmalige Gelegenheit dar.

Ausstattung

Die Herrschaftsvilla (Haupthaus)

- **Baujahr:** ca. 1895
- **Wohnnutzfläche:** ca. 700 m²
- **Flächenwidmung:** Gp – Parkanlage

Die eindrucksvolle Villa thront am Ende einer privaten Zufahrt – repräsentativ, aber zugleich harmonisch in das Grundstück eingebettet. In diesem außergewöhnlich guten Erhaltungszustand sind Anwesen dieser Art nur noch selten zu finden. Da sie zuletzt unbewohnt war, bietet sich nun ein großzügiger Gestaltungsspielraum für Modernisierungen und individuelle Wohnkonzepte.

Die Gärtnervilla (Einfamilienhaus mit Pool)

- **Baujahr:** ca. 1905
- **Wohnnutzfläche:** ca. 280 m²

- **Flächenwidmung:** Gp – Parkanlage

Auch das Nebengebäude stellt für sich genommen ein wahres Schmuckstück dar. Die Villa ist auf den herrlichen Pool ausgerichtet, der nahtlos in die Terrasse eingebettet ist und für unvergleichliches Flair sorgt. Das Haus wurde in den 1990er Jahren modernisiert und wird aktuell als Ferienresidenz genutzt. Dank der liebevollen Pflege der Eigentümer befindet sich die Villa in sehr gutem Zustand und ist sofort bezugsbereit.

(Details zur Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beiliegenden Plänen.)

Der Baugrund

- **Unbebaut:** ca. 1.370 m²
- **Flächenwidmung:** BW 2 WE
-

Ausstattung im Überblick:

Küche • Keller • Swimmingpool • Terrasse • Zentralheizung (Öl)

Lage

Eingebettet in Natur und Wald, bietet die exklusive Lage in Mödling eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und erholsamer Ruhe. Wien – mit all seiner internationalen Infrastruktur, Kultur und Vielfalt – liegt nur wenige Minuten entfernt, während man gleichzeitig die Ruhe und Privatsphäre einer grünen Oase genießt.

Im nahegelegenen Stadtzentrum von Mödling finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, das Krankenhaus Mödling sowie zahlreiche Schulen und Kindergärten.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Buslinie 264 führt direkt zum Bahnhof Mödling, von wo aus eine schnelle Verbindung nach Wien und in umliegende Orte besteht. Darüber hinaus sind Südbahn, Westbahn, S1 und der Flughafen rasch erreichbar –

ohne Wien durchqueren zu müssen.

Mödling bietet zudem eine vielfältige Gastronomieszene – von traditionellen österreichischen Wirtshäusern bis hin zu internationalen Restaurants ist hier alles vertreten.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap