

## **REPRÄSENTATIVE STADTVILLA IN MÖDLING- Perfekt für Wohnen & Arbeiten**



**Objektnummer: 19293**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 250,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                        |
| <b>WC:</b>                           | 4                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 104,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,77                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.828,00 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.250,00 €                               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.480,00 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 230,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 348,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Loibelsberger**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien



H +

F +2

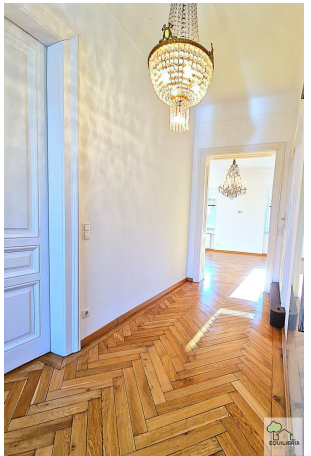
Ger

Ver

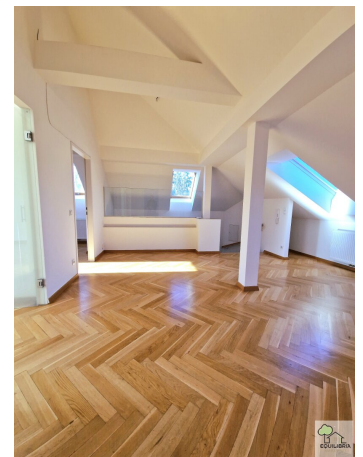
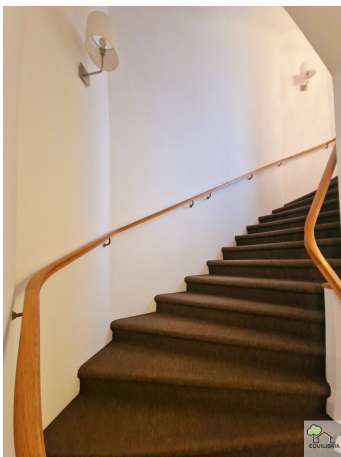








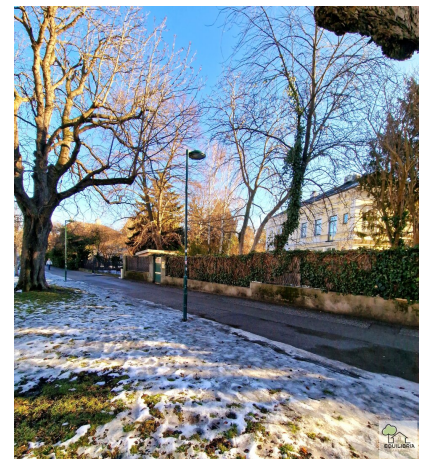


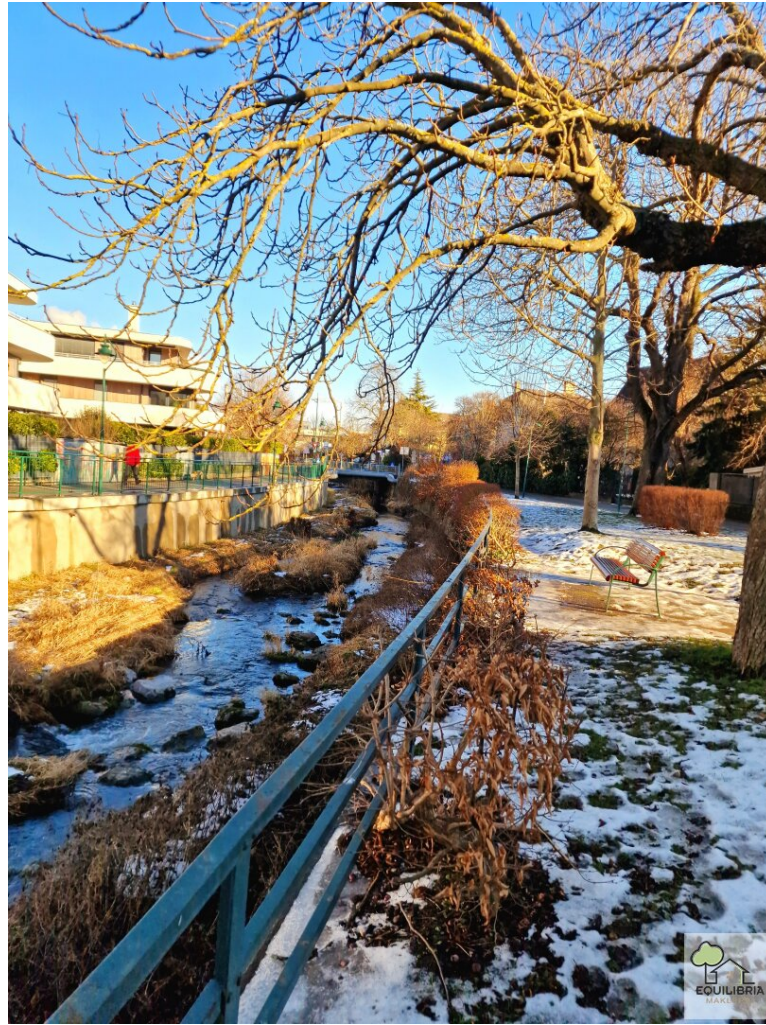




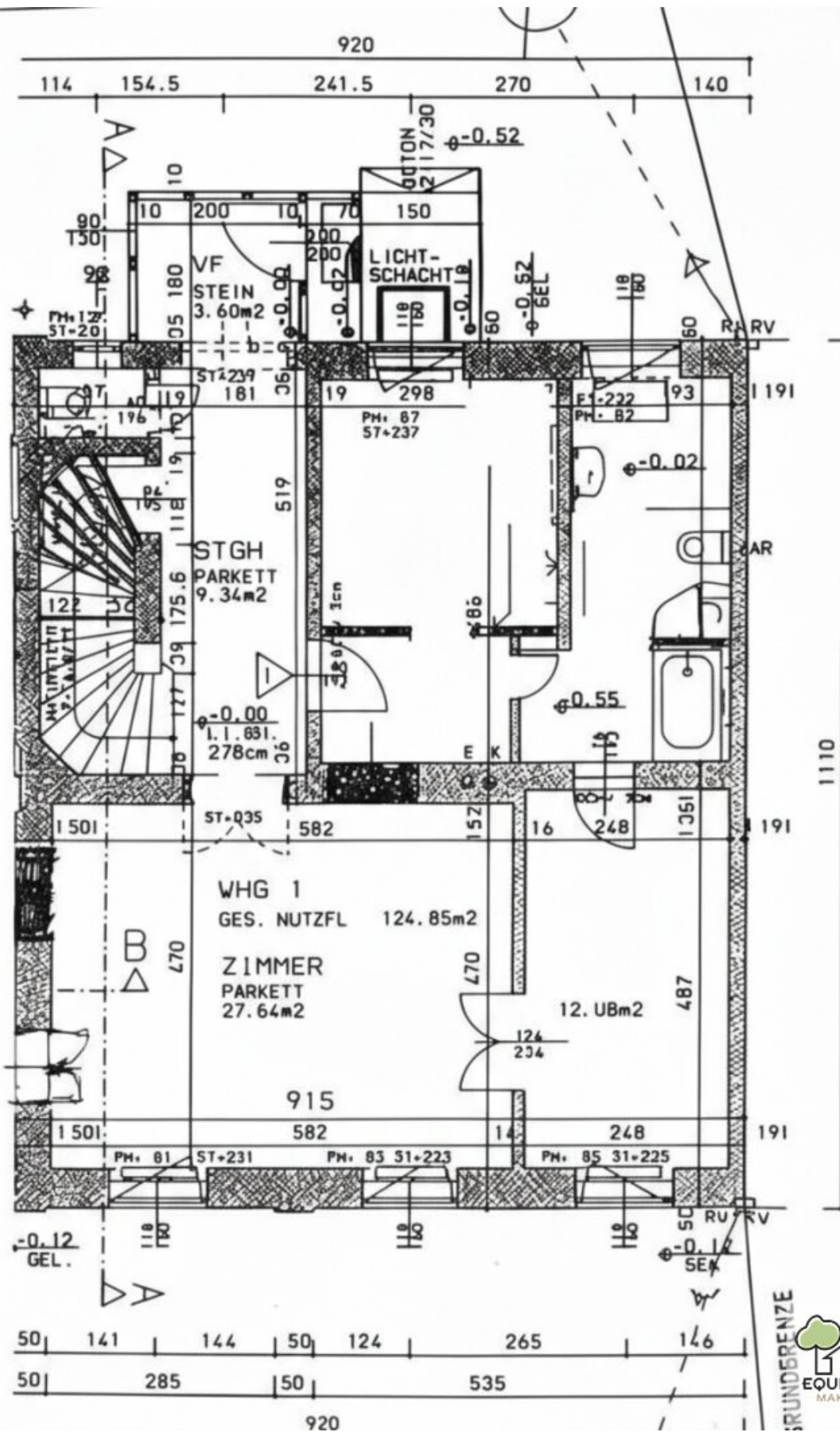






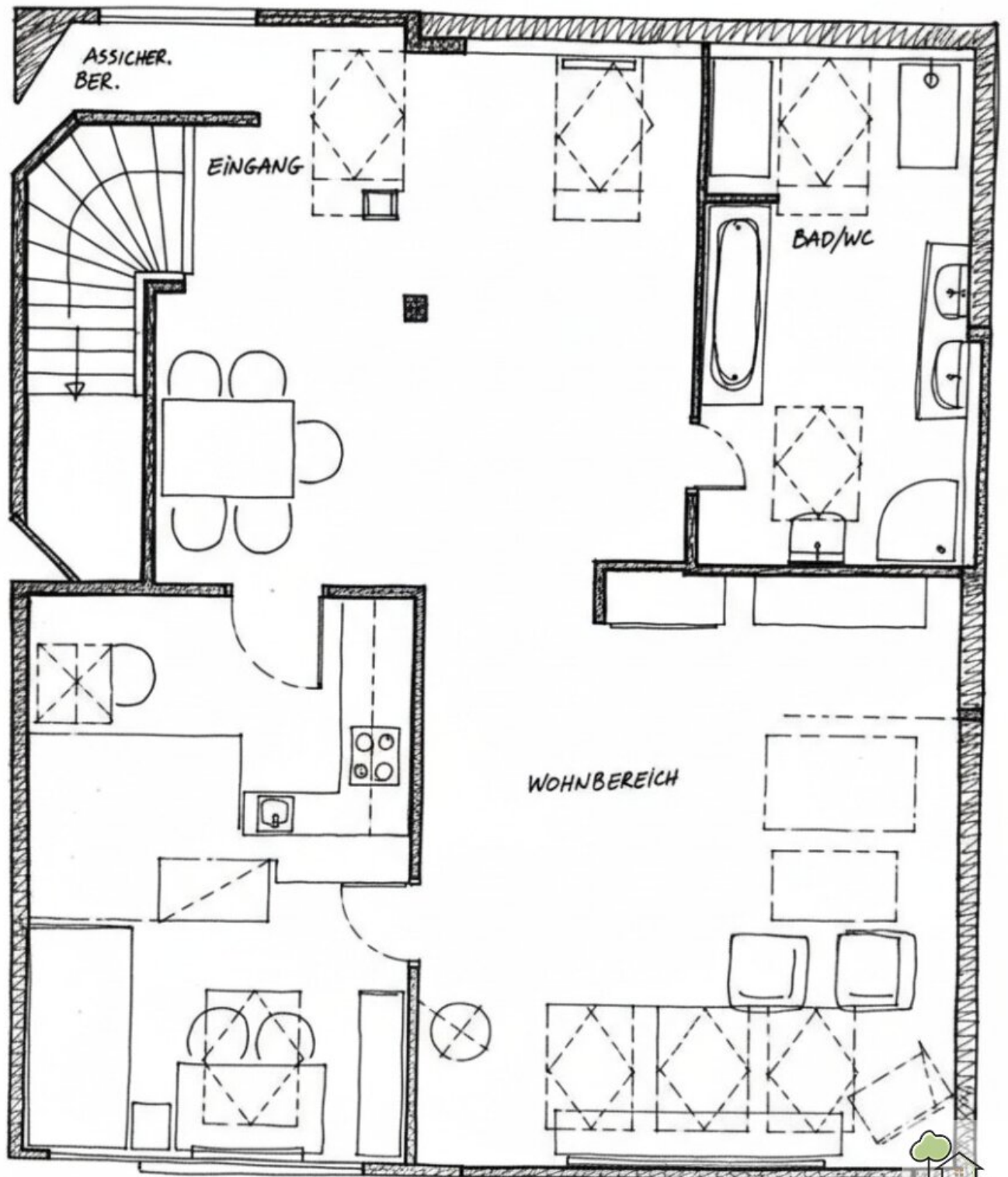


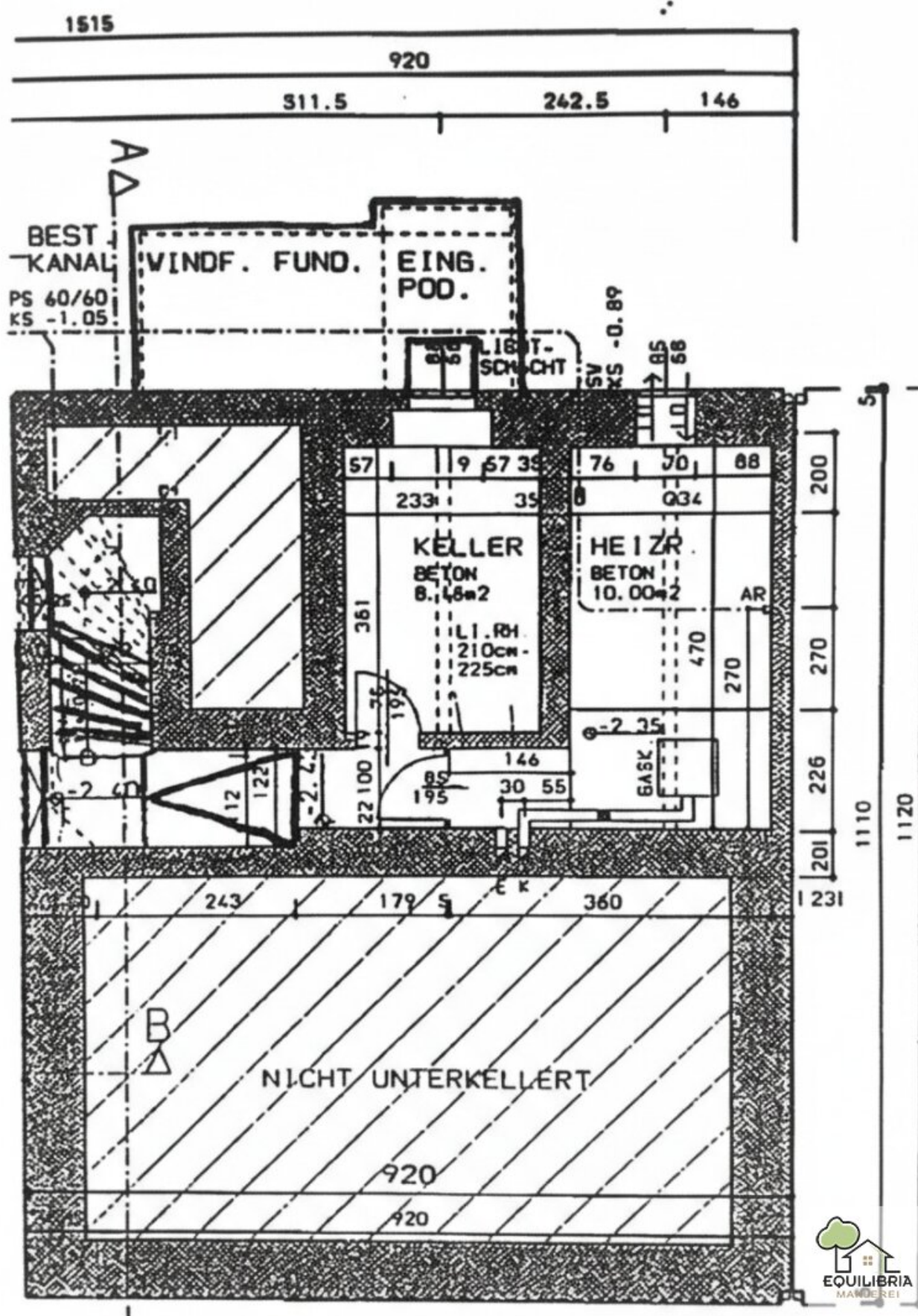














## Objektbeschreibung

**In guter, ruhiger und zentrale Wohnlage von Mödling steht eine modernisierte Altbauvilla aus dem Jahre 1888 zur Vermietung! Unweit vom Zentrum und dem Bahnhof gelegen, ist diese Villa der Hammer!**

**Ideal für Familien oder Pendler mit hoher Lebensqualität.**

Die Stadtvilla thront auf einem riesigen Grundstück von ca. 911 m<sup>2</sup>! Die Wohnfläche von rund 250m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit viel Platz für individuelle Gestaltung. Sie besticht durch ihre historische Architektur, hohen Räumen, gepflegten Parkettböden sowie eine flexible Raumaufteilung.

Die Villa wurde im Jahr 2019 umfassend restauriert und modernisiert. Die Arbeiten umfassten die Innen- und Außenbereiche sowie die Installation einer zeitgemäßen Küche, neuer Bäder und Toiletten und einer effizienten Heizungsanlage.

Sie eignet sich auch perfekt für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, denn sie verfügt über sieben Zimmer.

Die Räumlichkeiten bestechen durch ihren einzigartigen Charme und ihre beeindruckenden Raumhöhen von über 3,25 Metern. Auf der Rückseite des Hauses erwartet Sie ein wahres Gartenparadies! Ein weitläufiger, idyllischer Garten mit Altbaumbestand, der insbesondere im Sommer vielseitig genutzt werden kann.

Privater Zugang & Parkmöglichkeiten

**Der Bahnhof Mödling ist in 5 Gehminuten zu erreichen!!**

Perfekt für Pendler.

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss**

- Vorraum, Garderobe
- gr. Zimmer/Esszimmer
- Küche (Typ DAN) ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet, darunter ein Dampfgarer, ein Tellerwärmer und eine amerikanische Gefrier- und Kühlkombination.
- Zimmer/Büro

- Ausgang zu Garten & Terrasse
- Badezimmer/Dusche
- Gästetoilette

### **Obergeschoss**

- Zwei gr. Zimmer /Großer & kleiner Salon
- kl.Zimmer/Büro oder Abstellraum
- Badezimmer/Dusche
- Toilette

### **Dachgeschoss (mit Klimaanlage)**

Das Dachgeschoss ist ein wahres Raumwunder! Es lässt sich perfekt als Schlafbereich oder als eigene Wohneinheit nutzen – und ist damit der ideale Ort für ihre Teenagerkinder.

- Zimmer/Galerie
- gr. Zimmer/Schlafzimmer mit raumhohen Einbauschränken
- kl.Zimmer/Schrankraum oder Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche/WC

**Alle Räumlichkeiten sind mit einem TV-Anschluss (Satelliten- und Kabelanschluss) ausgestattet.**

### **KELLER (teilunterkellert)**

- möglicher Weinkeller ?



- Technikraum

## INTERESSE?

Dann ersuche Ich Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- **Namen**
- **Telefonnummer**
- **E-Mail-Adresse**

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Martin LOIBELSBERGER - **gerne auch am Wochenende** - zur Verfügung!

Ich freue mich von Ihnen zu hören!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

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

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap