

## **Altbau-Villa mit Gartenhaus in bester Mödlinger Wohnlage**



**Objektnummer: 21927**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	710,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner



### **Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

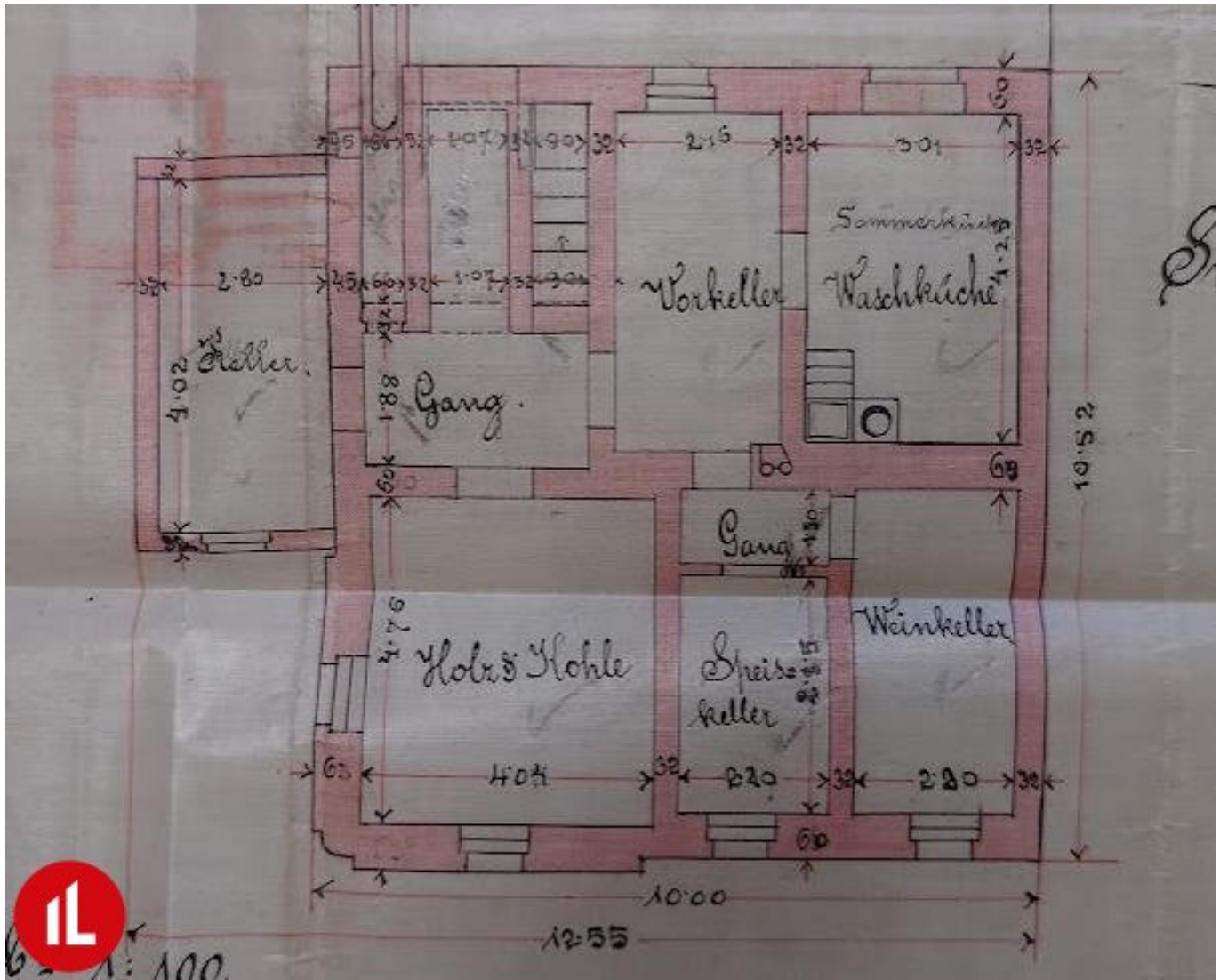
H +43 664 125 11 11

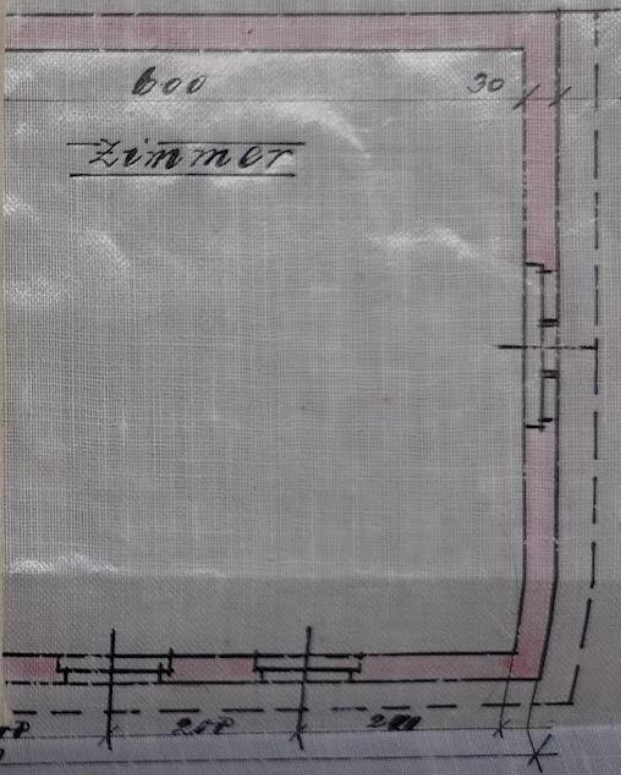
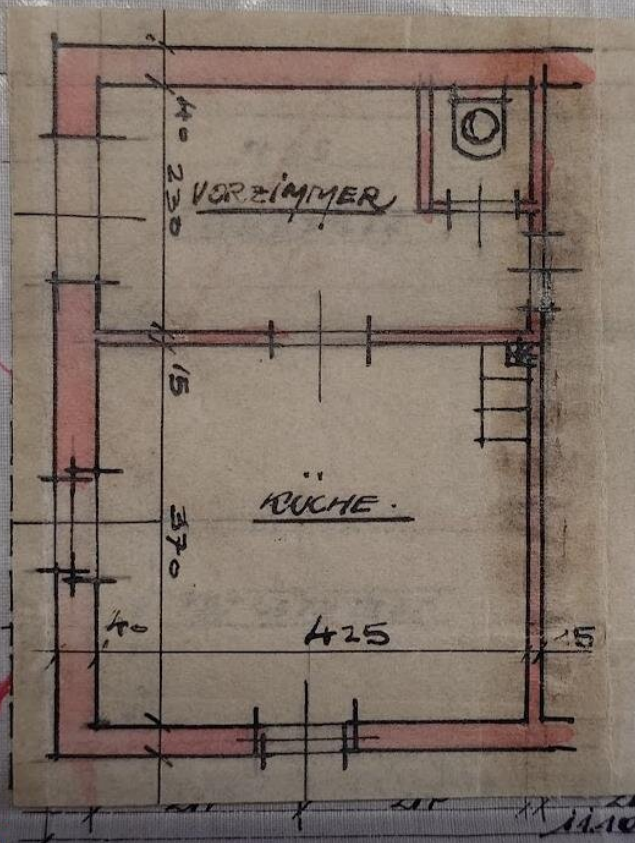
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Historische Villa im Mödlinger Cottageviertel

### Mödling | Cottage - Viertel CV 06 | Schutzzone CV03

In einer der begehrtesten Wohnlagen Mödlings – im gewachsenen Cottage - Viertel – steht diese historisch bedeutsame Villa aus dem späten 19. Jahrhundert zum Verkauf.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten (CV03) und liegt nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Bahnhof, Infrastruktur und Naherholung sind in unmittelbarer Umgebung.

### Die Eckdaten

Grundstück: ca. **1.047 m<sup>2</sup>** | Widmung: **Bauland Wohngebiet (BW-3WE)** | (max. 3 Wohneinheiten, Bebauungsdichte 25 %, 7 m Gebäudehöhe) | Gekuppelte Bauweise | Sehr gute Wohnlage nahe Stadtzentrum

### Haupthaus (ca. 1892)

Massivbau, Keller, Erdgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss | Raumhöhe im EG ca. 3,60 m – klassische Altbauproportionen | Gegliederte, verzierte Fassade

### Wohnnutzfläche:

- Erdgeschoss: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss (anrechenbar): ca. 60 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 78 m<sup>2</sup>

Charakteristische Stil-Holztüren, hohe Räume, klassische Raumstruktur. Das Erdgeschoss ist grundsätzlich bezugsfähig, Küche nicht eingebaut.

### Wesentliche Punkte:

- Gasheizung (Vaillant)
- Kunststofffenster angepasst an historische Optik

- Keller mit erheblichem Feuchtigkeitsproblem (Sanierungsbedarf)
- Dachgeschoss als Ausbaureserve

## **Gartenhaus (ursprünglich 1926)**

Eigenständiges, massives Nebengebäude (ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche), renoviert und zuletzt bewohnt.

- Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Bad und WC mit einem Wasserschaden
- Eigene Gastherme
- Solider Zustand, jedoch Modernisierungspotenzial

Ideal als Gästehaus, Atelier, Büro oder für Mehrgenerationennutzung.

## **Außenbereich**

Großer, eingewachsener Garten mit Altbaumbestand | Holzgerätehaus | Massiver Lagerzubau | Straßenseitig eingefriedet | Grundstück mit ca. 16 m Straßenfront

Der Garten ist aktuell nicht gepflegt – bietet aber enormes Potenzial.

## **IHRE INVESTITION: EUR 1,1 Millionen**

### **Übergabe nach Vereinbarung.**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap