

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



**Objektnummer: 21927**

**Eine Immobilie von ECOMM Holding GmbH**

## 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



### Markus Hein

ECOMM Holding GmbH  
Brown Boveri Straße 6 - "B17-1"  
2351 Wiener Neudorf

T +43 2236 865 600 20

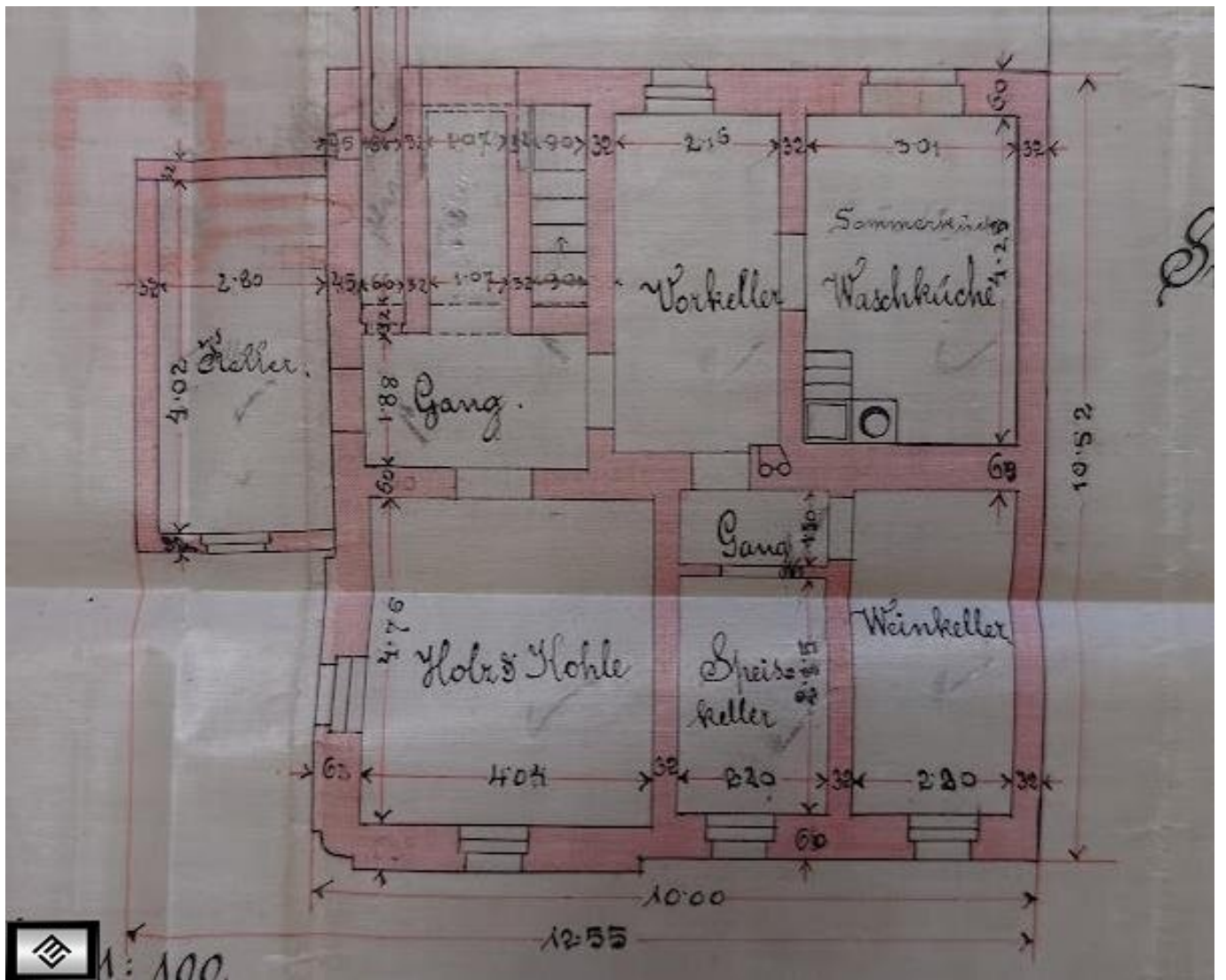
F +43 2236 865 600 10

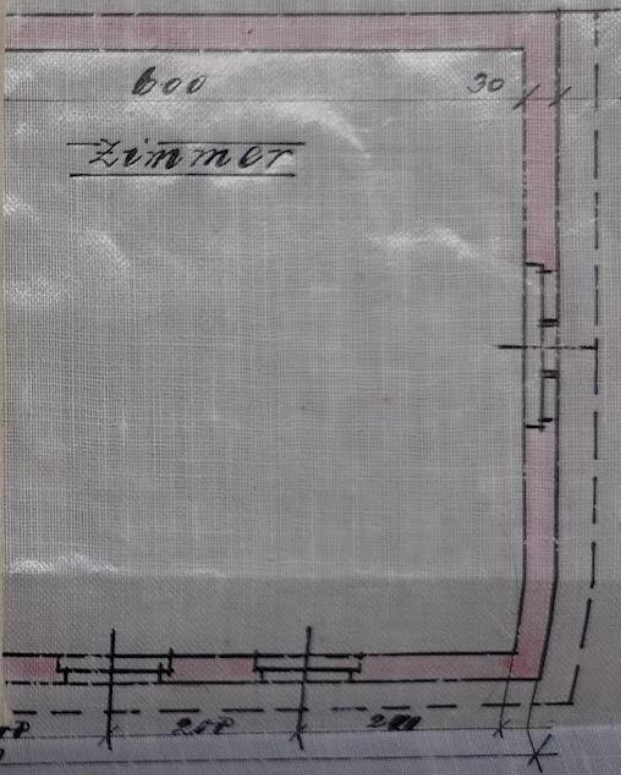
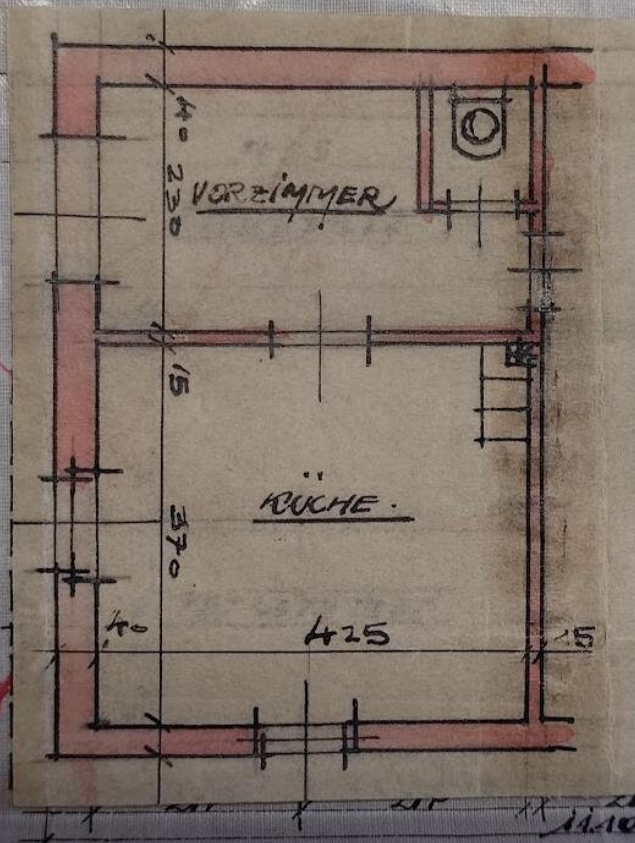
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# 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.

[mit freundlichen Grüßen.](#)

Markus Hein (GF)

Tel. +43 2236 865 600 20

Fax. +43 2236 865 600 11

Mail: [mh@ecomm-holding.com](mailto:mh@ecomm-holding.com)

---

**ECOMM Holding GmbH**, Brown Boveri Straße 6

Bürogebäude B-17/1, A-2351 Wiener Neudorf

[www.ecomm-holding.com](http://www.ecomm-holding.com)

Firmensitz: Wiener Neudorf, Gerichtsstand: Wiener Neustadt

Firmenbuchnummer: FN566570t (LG Wiener Neustadt)

UID: ATU77677346

**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