



Inserat ID: 54659

erstellt am : 14.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 695000€

Straße: Mozartgasse

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Lukas Prinz

Tel: 0664 925 1005

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 134m<sup>2</sup>

Grundfläche: 718m<sup>2</sup>

## Repräsentativ wohnen in Mödling unweit des Zentrums



Ein geschichtsträchtiges Anwesen aus 1881 in zentrumsnaher Lage zur Innenstadt von Mödling. Dieses repräsentative Gebäude ist durch sein perfekt erhaltenes Erscheinungsbild von Aussen unverkennbar. Nun gelangt die im Privatbesitz befindliche linke Seite der Villa Rosenegg zum Verkauf. Auf 2 Ebenen wurde hier bisher großzügig gewohnt und der große Garten mit Liebe gehegt und gepflegt. Besonders der hintere Teil des Gartens, angelegt mit einem kleinen Biotop ist von der Hauptstraße abgewandt und lädt zum Verweilen ein.

Das Grundstück hat eine Größe von ca 680m<sup>2</sup> und die Wohnfläche beträgt auf beide Ebenen

verteilt 134m<sup>2</sup>. Zusätzlich hierzu steht ein Dachboden zur Verfügung im Ausmaß von ca 40m<sup>2</sup>.

#### Raumaufteilung Beletage:

- Foyer
- Wohnzimmer
- Bibliothek
- Schlafzimmer

#### Raumaufteilung Untergeschoß:

- Badezimmer
- Küche
- Esszimmer
- WC
- Lagerraum
- Abstellraum

Man betritt das Grundstück über die Mozartgasse und befindet sich im großen, ruhigeren Gartenteil von dem man auch das Haus betritt. Bereits hier können Sie Ihren Grünen Daumen einsetzen und den Garten nach Ihren Wünschen gestalten. Eine Holzhütte, ein Carport (im Bauakt nicht erwähnt) sowie ein kleines Biotop sind bereits vorhanden.

Über den Zubau (1940) betritt man das Wohnhaus und hat hier die Möglichkeit den Wohnkeller oder die Wohnebene zu betreten. Die Wohnebene verfügt über ein herrschaftliches Wohnzimmer, eine Bibliothek sowie ein Schlafzimmer. Die wunderschönen Fischgrät-Böden aus Echtholz verleihen diesen Räumen einen besonderen Flair.

Die Fenster wurden erst im Jahr 2000 erneuert. Besonders schön ist der Blick vom Schlafzimmer in den großen Garten.

Die als Wohnkeller geplante und ausgeführte Ebene beherbergte stets das Badezimmer, die Küche, einen großen Aufenthaltsraum/Esszimmer, einen größeren Lagerraum, einen Abstellraum sowie das WC. Ein langer Gang verbindet all diese Räume miteinander. Eine weitere Stauraum-Möglichkeit findet sich unter dem Treppenabgang.

Der derzeit noch ungenutzte Dachboden von ca 40m<sup>2</sup> Fläche kann noch ausgebaut werden - hierfür muss ein Zugang vom Wohnzimmer oder dem Vorraum geschaffen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;250m Höhere Schule  
&lt;2.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;750m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;1.000m Sonstige Bank &lt;250m Geldautomat &lt;250m Post &lt;500m Polizei  
&lt;500m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn &lt;5.250m Straßenbahn  
&lt;5.250m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;3.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 718m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 134m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 279m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 4m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 695000€

Nebenkosten: 116.63€

## Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Prinz

Tel.: 0664 925 1005

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)