

Inserat ID: 46194

erstellt am : 08.03.2024

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1149000€

Straße: Friedrich Schiller-Straße

2340 Mödling

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Martin

Tel: +43 681 204 514 27

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 320m²

Nutzfläche: 460m²

Grundfläche: 1278m²

Zinshaus, 2 Familienhaus, Exklusives Wohnhaus, Wohnen & Arbeiten - MÖDLINGER BESTLAGE



Exklusive Lage in Mödling mit Potenzial

Die zentral gelegene Immobilie befindet sich direkt in Mödling an der Friedrich-Schiller-Straße. Ein wunderschöner, abgeschirmter Garten lädt zum Genießen ein. Die perfekte Ruhelage zum Herunterkommen und Abschalten.

Der Ursprung dieser Liegenschaft reicht bis in das Jahr 1875 zurück.

Das heutige Bestandsgebäude wurde laufend saniert und modernisiert.

Eine moderne Photovoltaikanlage kombiniert mit 2 Luftwärmepumpen beheizen effizient die Gebäude.

Aktuell wird die Liegenschaft als Geschäftslokal und Wohnimmobilie genutzt.

Die sehr präzente Lage ist für geschäftliche Verwendungszwecke natürlich von großem Vorteil.

Jedoch bestehen auch andere mögliche Nutzungsarten, wie mehrere Wohnungen zu realisieren oder die komfortablen und 2 großzügigen Wohnungen alleine oder mit einer 2. Familie zu nutzen. Der traumhafte Garten und die ?Innenhoflage? würden für diese Nutzungsart sprechen.

Eine Erweiterung oder Umbau auf mehrere kleinere Wohnungen ist möglich und nicht eingeschränkt.

Der Erhaltungszustand spricht gegen einen Neubau, sollte diese Überlegung trotzdem infrage kommen, ist eine Bebaubarkeit von 25 % in der Bauklasse II zu berücksichtigen.

Baufluchtlinien sowie Schutzzonen sind im beigefügten Bebauungs-Flächenwidmungsplan ersichtlich und mit dem Bauamt der Gemeinde Mödling abzustimmen!

Was auch immer Sie vorhaben, lassen Sie sich die Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie eine Besichtigung.

Anschauen lohnt sich und wird helfen, die richtige Entscheidung für diesen noch ungeschliffenen Rohdiamant zu treffen.

Highlights

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem 1278 m² großen Grundstück mit gut erhaltenem Bestandsgebäude

Seltenheitswert ? eine erschwingliche Liegenschaft in Mödlings Bestlage

Das Grundstück ist die ideale Kapitalanlage, da eine neue Bebauung oder Sanierung in Ruhe geplant und realisiert werden kann

Ruhig gelegener großzügiger Garten (ca.600 m²) im hinteren Teil der Liegenschaft

Die Lage eignet sich hervorragend für ein spektakuläres Wohnhaus

Traumhafte Ruhelage mit Südausrichtung

Circa 760 m² Wohnnutzfläche bei Erhaltung des Bestandsgebäudes realisierbar, auch für mehrere Wohneinheiten geeignet

Bebaubarkeit: Bebauungsdichte 25 % BW (Wohngebiete, Bauklasse II) geschlossene Bauweise

Fordern Sie weitere Informationen an und überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Liegenschaft.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Martin Beneder 0681/20451427

?Ihr Weg zum besten Immobilienkredit ? vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder

alexander.schulze@investnest.at.?

Jetzt Wohnkredit sichern

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 <400m Apotheke <550m Klinik <525m Krankenhaus <900m Kinder &

Schulen Schule <450m Kindergarten <275m Höhere Schule

<1.025m Nahversorgung Supermarkt <225m Bäckerei <450m Einkaufszentrum

<550m Sonstige Bank <325m Geldautomat <325m Post <325m Polizei

<525m Verkehr Bus <125m U-Bahn <5.450m Straßenbahn

<4.325m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.825m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1278m²

Wohnfläche: 320m²

Nutzfläche: 460m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 217.4m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.09m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1149000€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Martin

Tel.: +43 681 204 514 27

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at