

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



**Objektnummer: 310004**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich Schiller-Straße 60
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1875
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	320,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	460,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	2
Garten:	600,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 217,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Beder**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling



Navigation Karte Abfragen Werkzeuge ?

Gesamter Kartenausschnitt Zurück Aktuelle Zoom In

Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/>

Haben Sie Fragen? [gis-support@noe.gv.at](mailto:gis-support@noe.gv.at)  
Telefon 02742 9005 14600

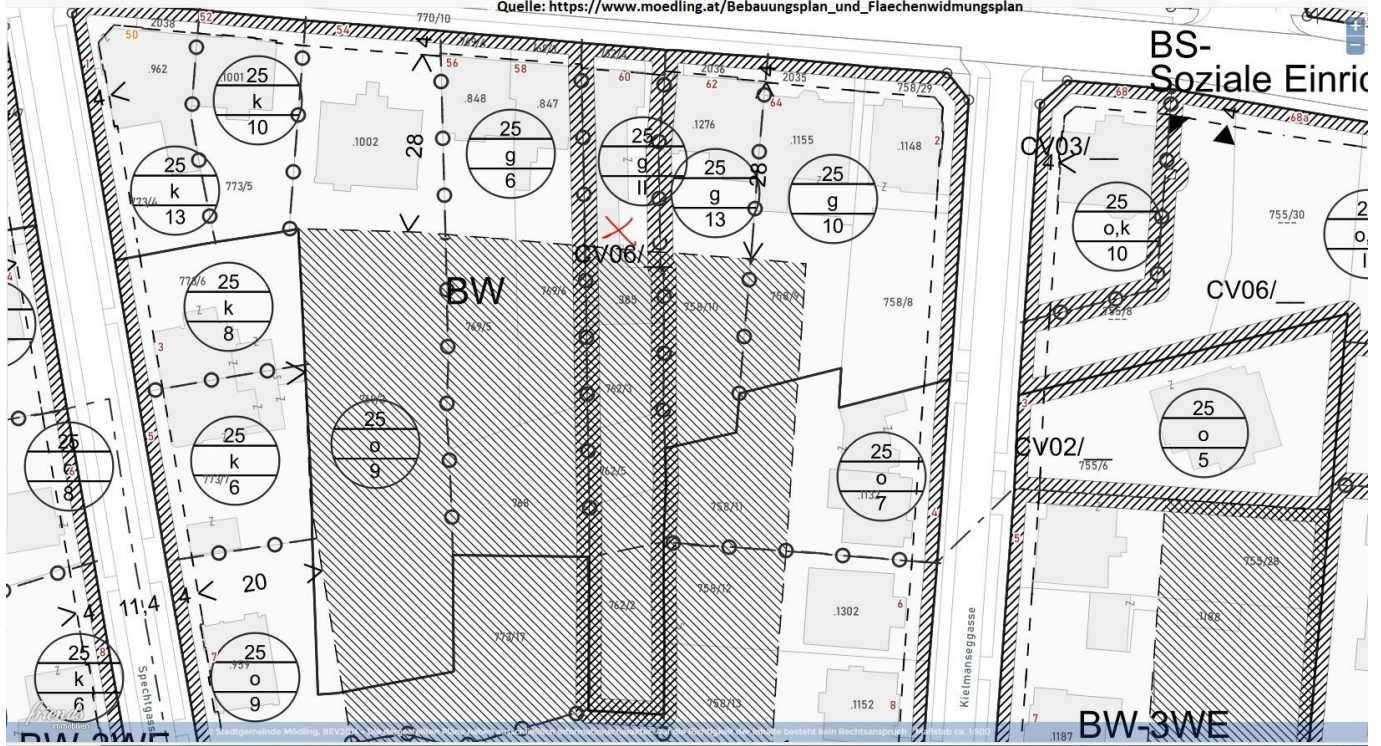
1 Adresse

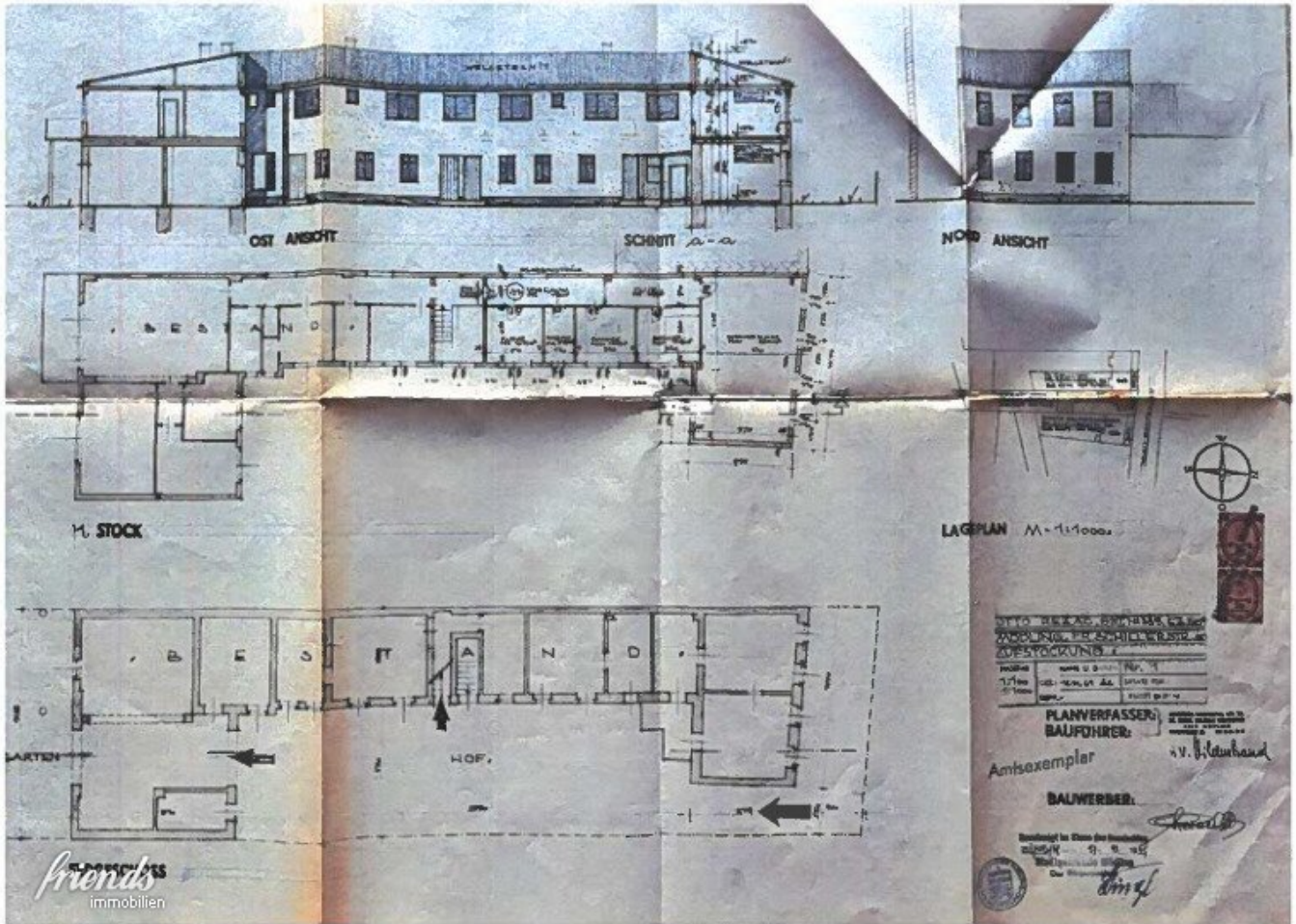
Zoom auf Objekt Ergebnis Tabelle Objekt hervorrufen... Objekte Selektieren...

Postleitzahl	2340
Ort	Mödling
Straße	Friedrich Schiller-Straße
Hausnummer	6
Addresscode	6508744
Addresscode Subcode	1

francis

ATLAS





Schnitt



Plan ist zu verstehen eine halbe und eine ganze  
eine Wohnfläche d. h. die Planfläche der halben und  
für Seiten des Canal bestimmt. Entwurf  
in Wien, am 1. August 1863.

Genehmigt vom  
Lieding am 22. April 1863  
Architekt



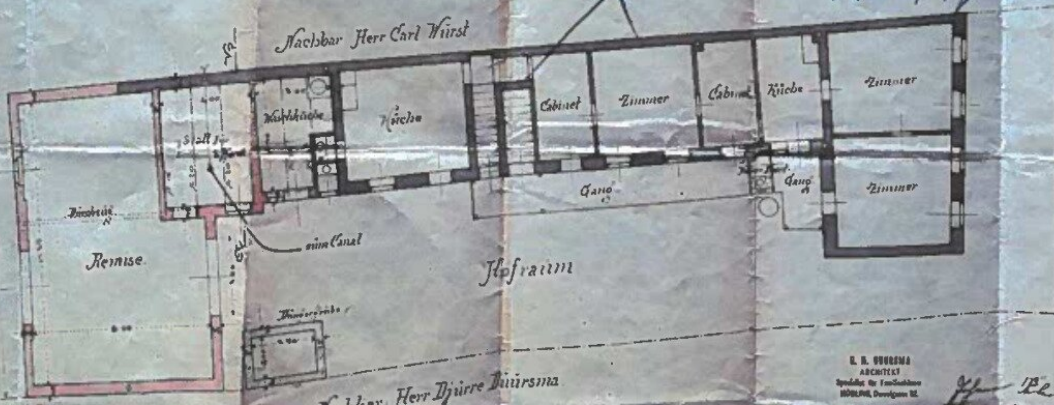
*Einrichtungs*

Situation



Umgangsbauplan Lageplan

Nachbar Herr Carl Wurst



Hofraum

Feld-Gasse

Nachbar Herr Dürre Wiersma

E. H. GÖRGEN  
ARCHITECT  
Siedler in Fruchthaus  
WIRTSCHAFTS-DEPARTMENT

*Ebn. Tump*  
*Architekt u. Baumeister*



# Objektbeschreibung

## 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.

Baufuchtlinien 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) im hinteren Teil der Liegenschaft
- Die Lage eignet sich hervorragend für ein spektakuläres Wohnhaus
- Traumhafte Ruhelage mit Südausrichtung
- Circa 760 m<sup>2</sup> 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