

**Erhaltenswertes Einfamilienhaus mit Platz für Ihre
Kanzlei/Praxis in Mödling**



Objektnummer: 8359/145

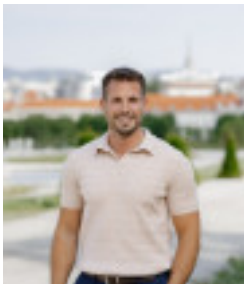
Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	243,20 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominik Heil

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 664 359 6 982

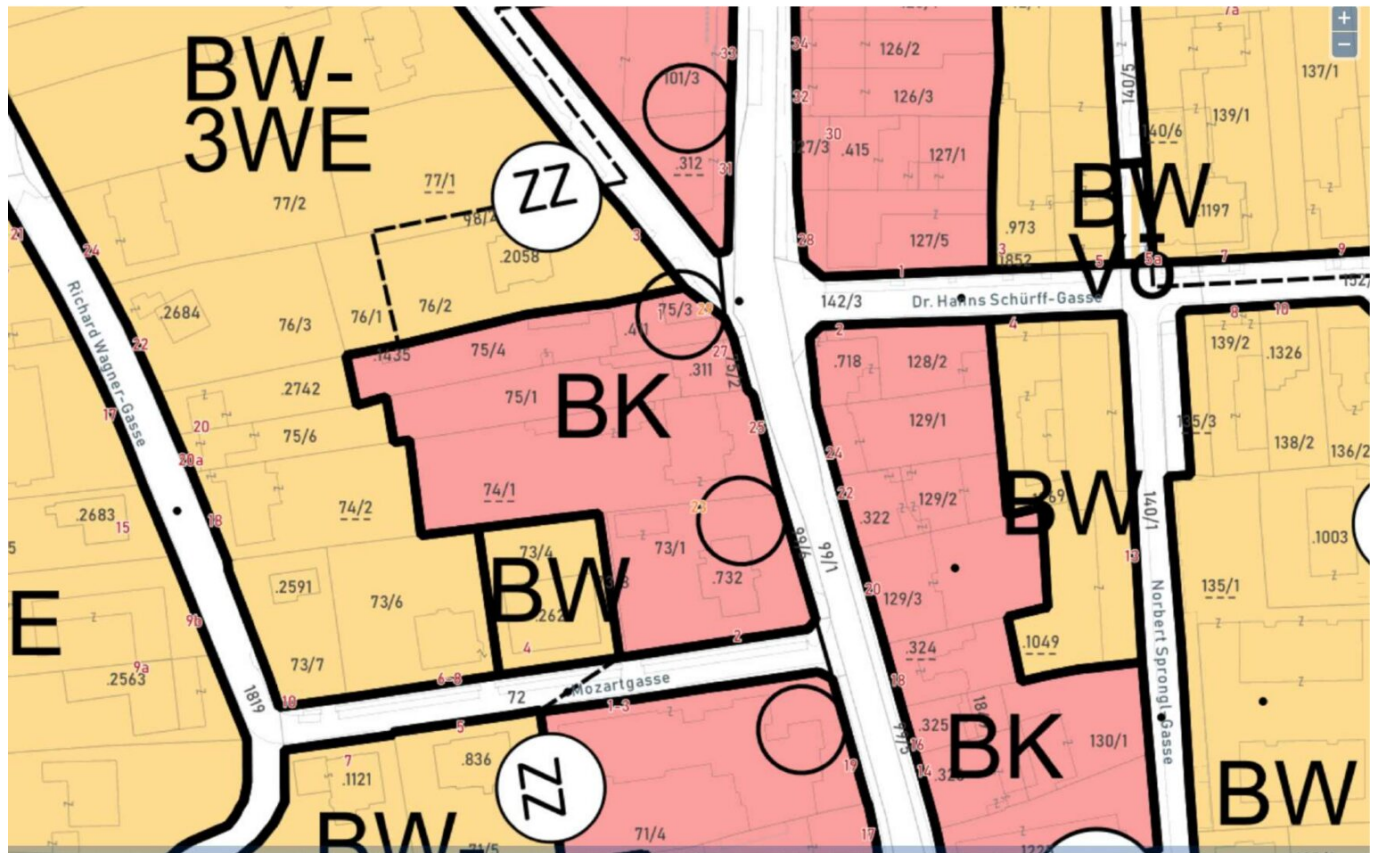
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

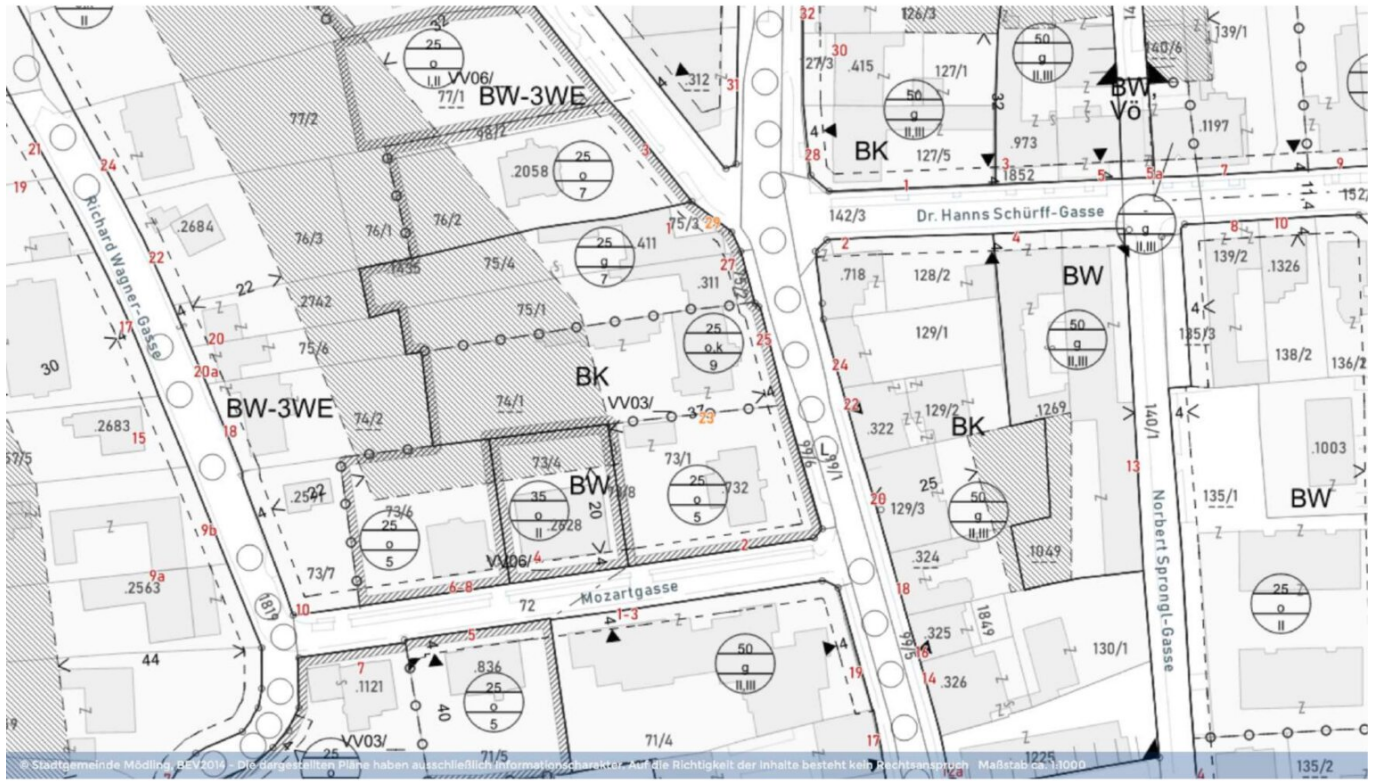


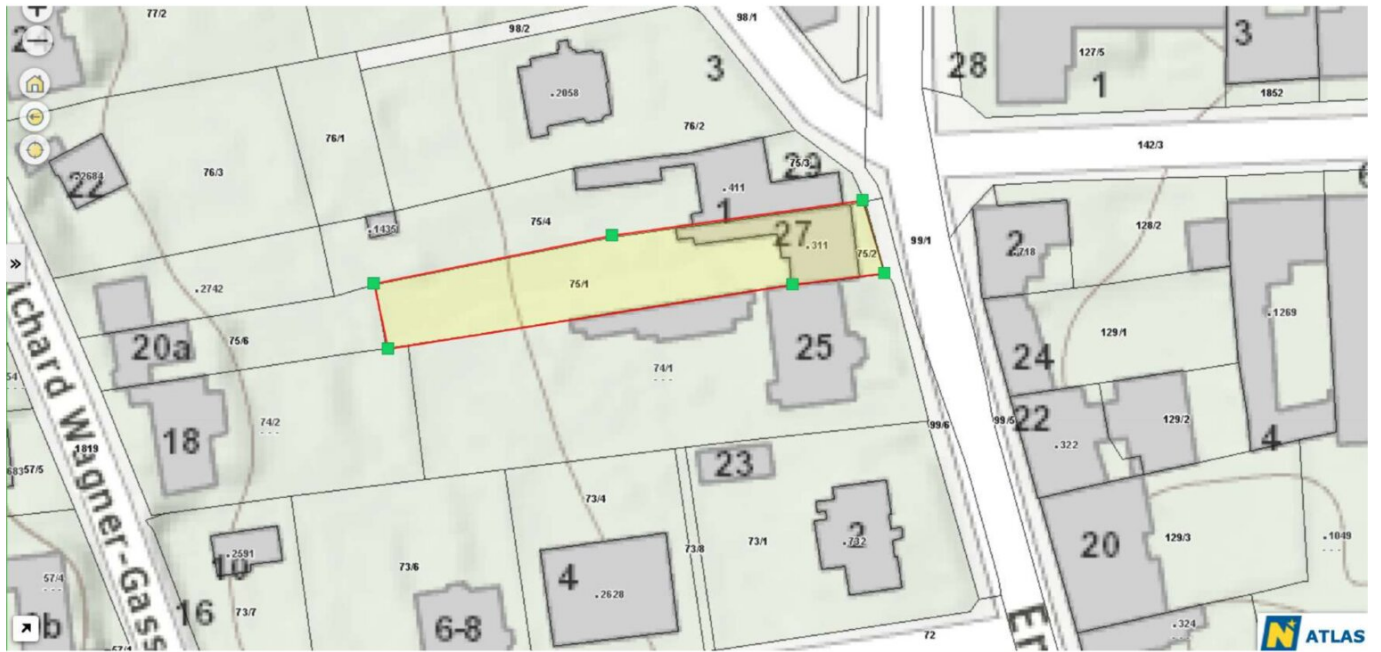




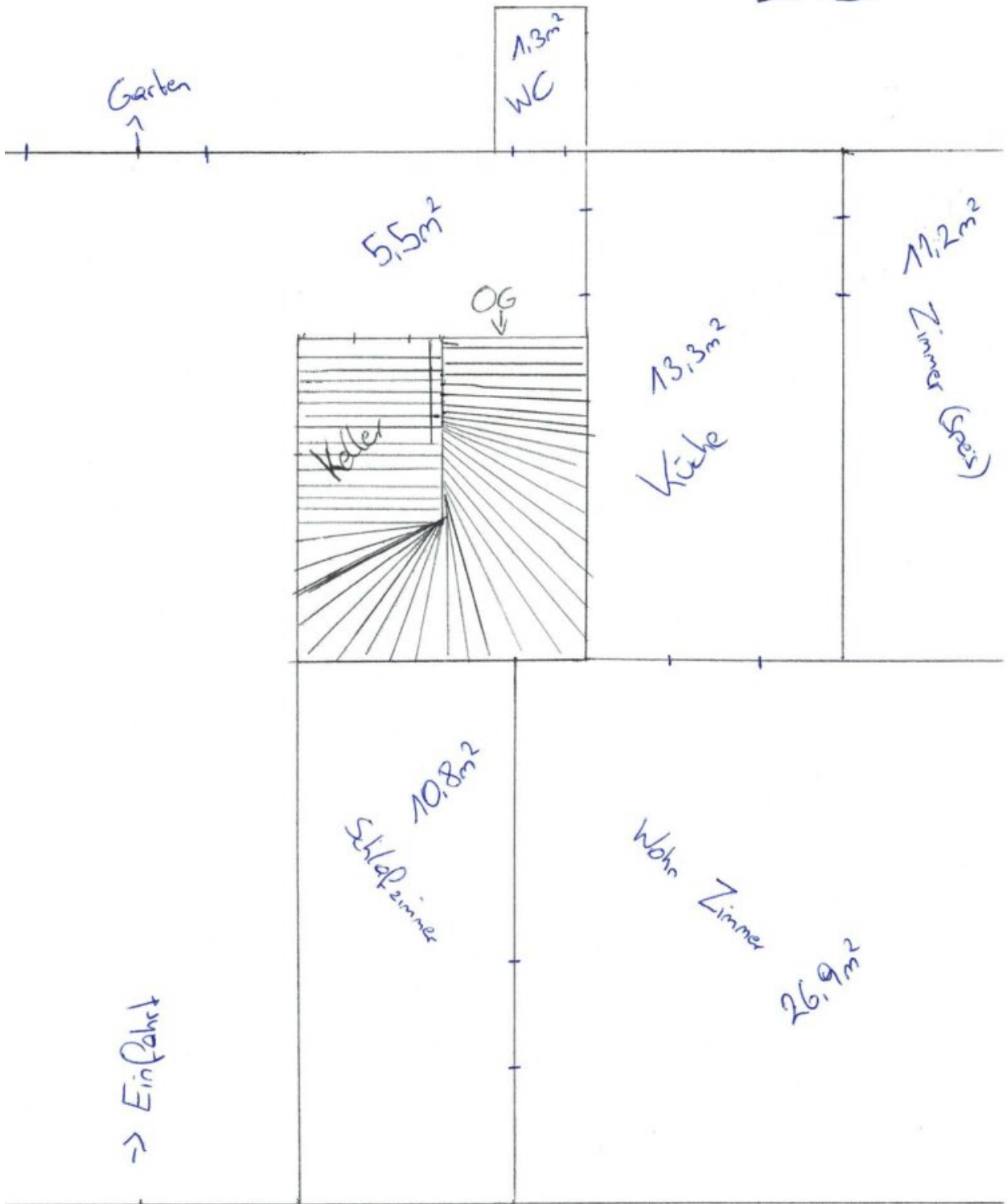




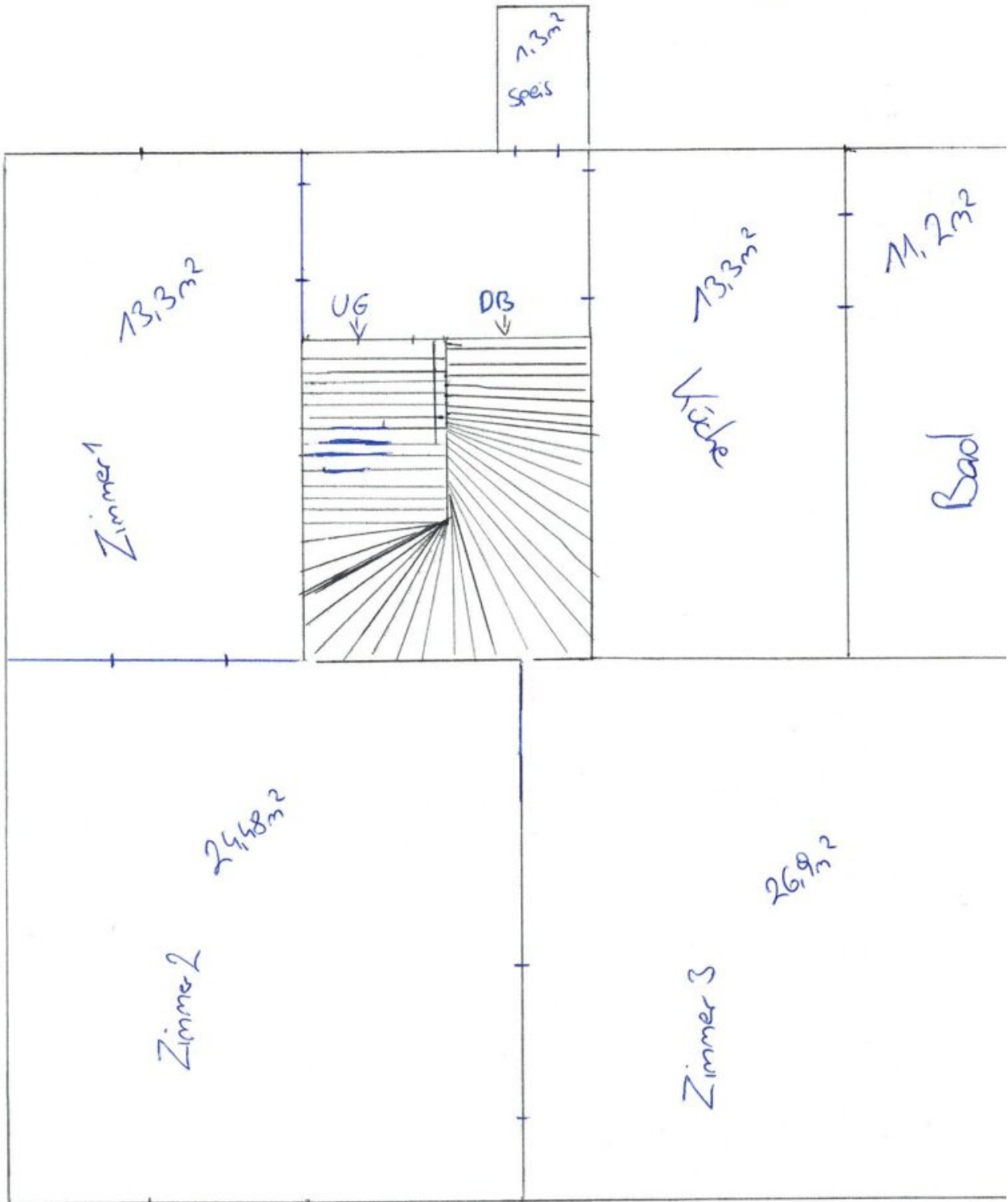


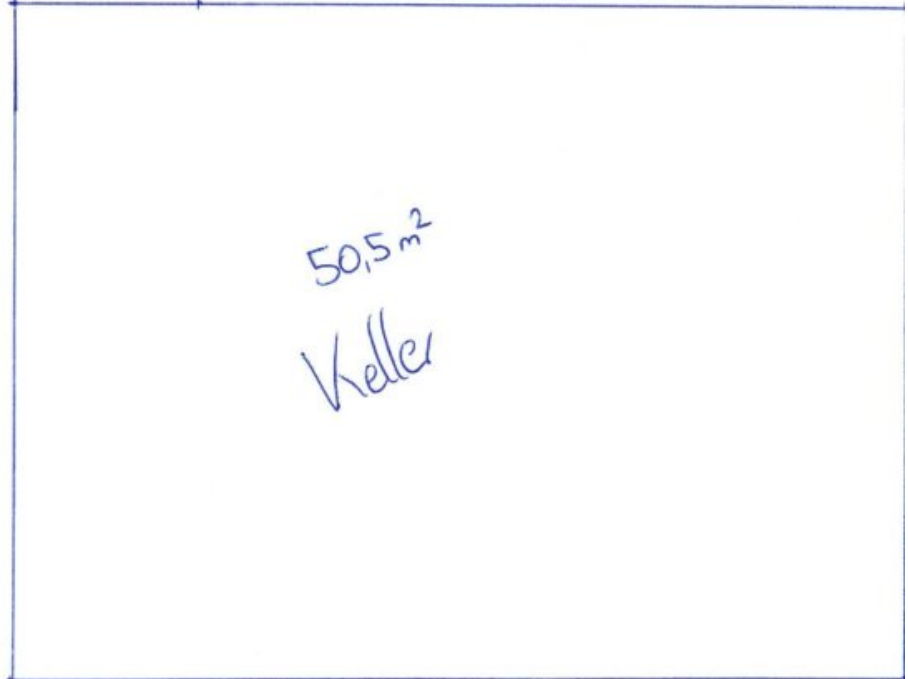


EG



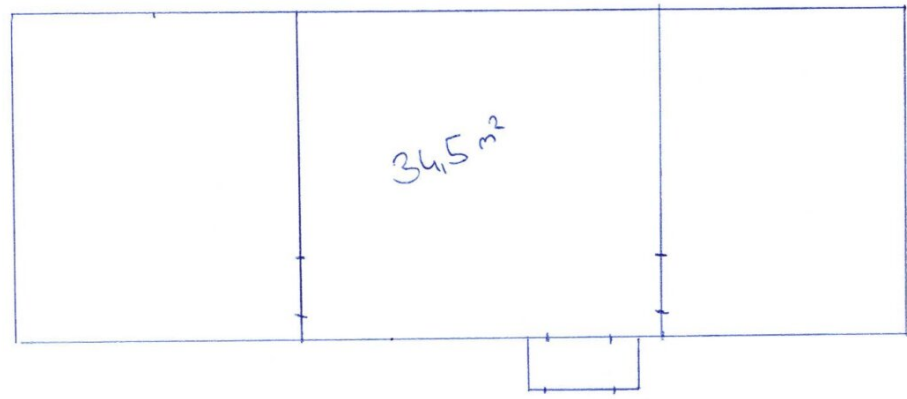
OG





50,5 m²

Keller



Nebengebäude

Objektbeschreibung

Beschreibung:

3,3m hohe Decken kombiniert mit historischen Akzenten sowie soliden Grundmauern.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause/Geschäftsstandort! Dieses stilvolle Einfamilienhaus bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und attraktiver Geschäftslage.

Die Immobilie befindet sich in der malerischen Stadtgemeinde Mödling, bekannt für ihre reiche Geschichte und ihre hervorragende Lebensqualität.

Ausstattung:

- **Wohnbereich:** Das Haus besticht durch seine stilvolle Architektur und viel Details. Es besteht ein Sanierungsbedarf welcher dieses Objekt wieder zu einem Historisch beeindruckenden Wohn und Arbeitsraum macht.
- **Praxis/Kanzlei:** Ein separater Bereich im Haus bietet idealen Platz für eine Praxis oder Kanzlei. Mit eigenem Eingang und ausreichend Raum für Wartezimmer und Büros, können Sie hier Beruf und Privatleben optimal verbinden.
- **Garten:** Das weitläufige Grundstück mit 945 m² bietet viel Platz für Erholung und Freizeit. Der gepflegte Garten mit alten Bäumen und blühenden Pflanzen ist eine grüne Oase der Ruhe.
- **Attraktive Bebauungsbestimmung:** BKN 2,5= Baulandkerngebiet für Nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 2,5 sowie der geschlossenen Bauweise und einer Gesimshöhe von 7m !

Besondere Merkmale:

- **Ensemble-Schutzzone:** Historische Architektur im Villenviertel.
- **Großzügiges Grundstück:** 945 m² Grundfläche zur freien Gestaltung.

- **Zentrale Lage:** Nur 7 Gehminuten zum Stadtkern von Mödling.
- **Praxis/Kanzlei:** Separater Bereich mit eigenem Eingang für berufliche Nutzung.
- **Exzellente Verkehrsanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit von Wien und den umliegenden Regionen.
- **Sanierungsbedürftig.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap