

Weitblick! Fantastisches Grundstück mit Architektenhaus



Objektnummer: 15180

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	36,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 140,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.061,56 €
Betriebskosten:	135,00 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	30,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH

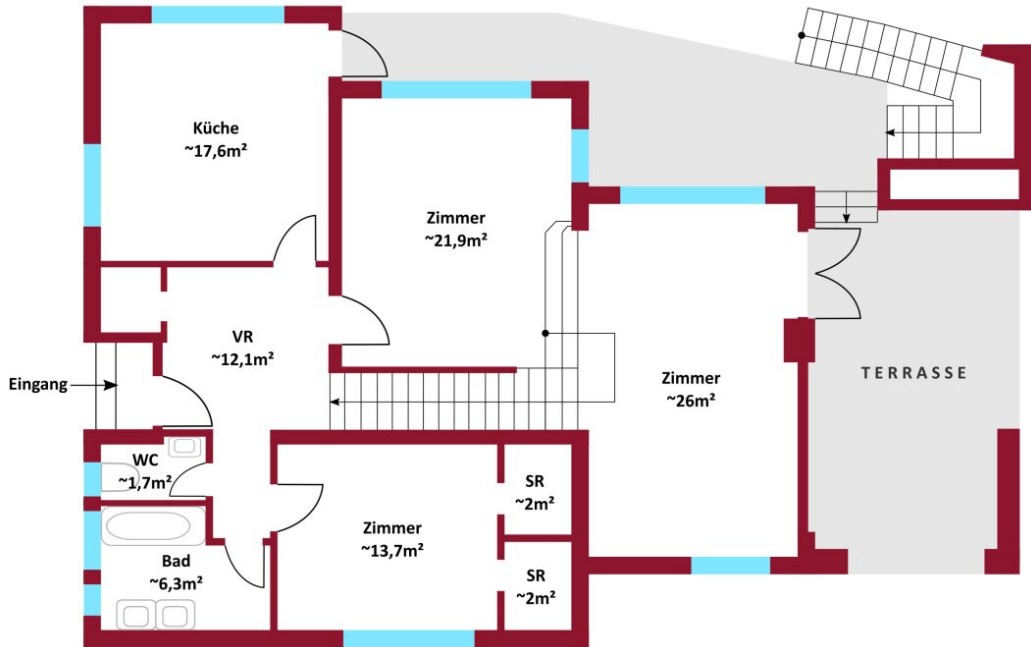


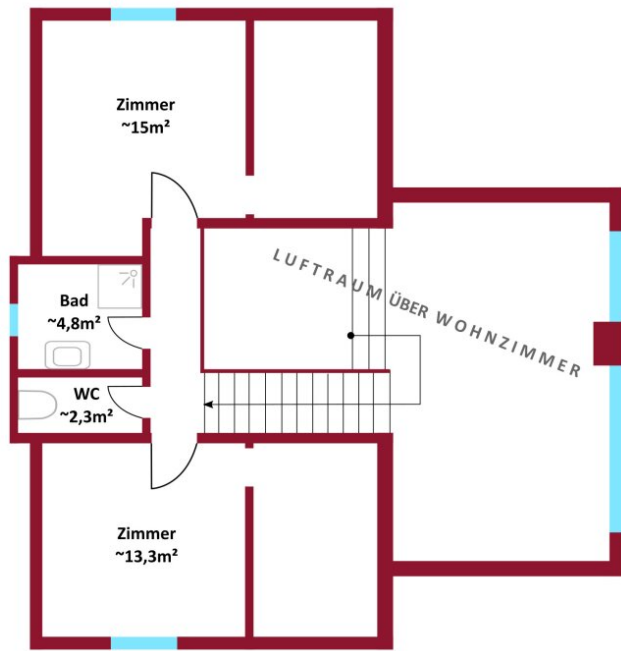


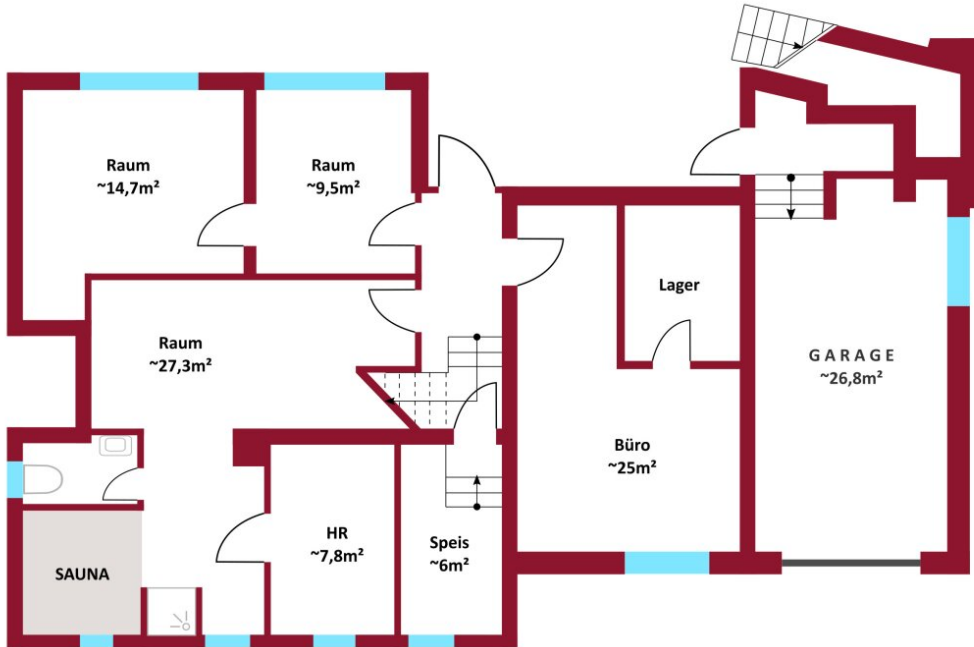












Objektbeschreibung

In begehrter Villenlage, eingebettet in die sanften Hügel des Mödliner Eichkogels, finden Sie diese herrliche Liegenschaft mit Fernblick in absoluter Grünruhelage. Wenn Sie etwas mehr Platz benötigen und nicht "eingezwängt" zwischen anderen Häusern wohnen wollen, sind Sie hier richtig! Das Grundstück ist zu einem großen Teil uneinsehbar.

Das großzügigen Architektenhaus wurde 1980 errichtet, ständig erneuert und gut instandgehalten. (Heizanlage 2022, Elektrik neu, Dachuntersicht und Dach wurden übergeben). Ein großer Wohn-Essbereich (Raumhöhe ca. 5 Meter) mit angrenzender Küche und ein Schlafraum, Toilette und Badezimmer befinden sich im Erdgeschoss. Aus der Küche erreicht man eine kleine Terrasse, dem Wohnraum ist eine große Terrasse nach Osten vorgelagert. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit Dachschrägen, eine Toilette und ein Badezimmer. Das untere Geschoss (durch die Hanglage ebenfalls lichtdurchflutet und mit Ausblick und direktem Ausgang in den riesigen Garten) beherbergt weitere Wohnräume (zuletzt als Büros genutzt), eine Sauna und Abstellräume. Hier ist eine schöne überdachte Terrasse zu finden. Die Sanitäranlagen (je ein Bad und 1 Wc pro Stockwerk) sind aus dem Errichtungsjahr und müssen entsprechend modernisiert werden.

Das Haus wurde aus hochwertigen Materialien errichtet und ist in einem sehr guten Erhaltungszustand, es benötigt aber einige Modernisierungsarbeiten, um wieder repräsentativ und eindrucksvoll erscheinen zu können.

Die Adresse "Am Eichkogel" spricht für atemberaubende Fernblicke über Mödling und die Großstadt, Wohnen in einer der beliebtesten und exklusivsten Gegenden rund um Wien und eine absolute Grünruhelage.

Das große Grundstück umfasst fast 1.600 m² und es finden sich sowohl gepflegte Blumenbeete, gärtnerisch ausgestaltete Flächen, ein künstlicher Bachlauf, der in ein kleines Biotop mündet, als auch herrlicher Altbaumbestand weiter unten am Grund.

Die Garageneinfahrt ist eben und in der Garage mit fast 30 m² ist für ein Auto ausreichend Platz.

Mödling am südlichen Stadtrand von Wien ist eine bekannte Stadt mit einer wunderschönen Altstadt am Rande des Wienerwaldes, der an dieser Stelle in sanfte Weinberge und liebliche Laubwälder übergeht. Hier lassen sich viele Familien nieder, da die zahlreichen weiterführenden Schulen und die gute Erreichbarkeit der Universitäten ebenso angenehm sind wie die Nähe des Landeskrankenhauses und vieler Ärzte, die Dichte an guter Gastronomie wie die Nähe zur SCS und der wunderschönen Fußgängerzone mit Boutiquen und Cafés. Durch die ausgezeichnete Lage des Hauses können Sie direkt von der Liegenschaft, die etwas abseits liegt, die nahe gelegenen Spazier- und Wanderwege, Mountainbike- und Laufstrecken nützen. Den Mödliner Stadtkern erreichen Sie in 5 Fahrminuten. Über die Weinstraße sind

Gumpoldskirchen und Baden sehr schnell erreicht. Aber auch die Südbahn und die Wiener Außenringautobahn sind nur 10 bzw. 15 Fahrminuten entfernt.

Die öffentliche Verbindung aus Mödling nach Wien ist ebenfalls ausgezeichnet und macht eine angenehme Anfahrt in die Wiener Innenstadt möglich.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap