

Entzückendes Haus mit großem Garten & traumhaften Ausblick zur Burg Lichtenstein

Objektbeschreibung

* Das historische **Holzhaus** stammt aus 1930 und wurde 1970 erweitert und 2009 generalsaniert bzw. um einer wunderbaren Holzterrasse mit Aussicht erweitert und 2018 tw. **wärmegeklämt**. Teilweise wurden neue Isolierglasfenster / Roto Dachflächenfenster bzw. Terrassentüre eingebaut; Gut erhaltene Holzkastenfenster, alte Gasetagenheizung, Schiffböden. Teilweise erfolgte eine Wärmedämmung.

* **Grundstück**: ca. **1.020 m²** in ebener Hanglage mit Burgblick!

* **Nutzflächen** Haus: Gartengeschoß ca. 80 m² : freundlicher Wohnbereich mit angrenzender ausgestatteter Küche, 1 großes Zimmern mit angrenzender Veranda; Diele, AR bzw. Waschmaschinenraum und WC; Mansarde ca. 30 m²: 2 Schlafzimmer und Badezimmer und Südbalkon; KG: ca. 55 m²: Kellerstüberl/Werkstatt und Garageneinfahrt/Garage/Keller (Funkgaragentor, Garagenhöhe nur für PKW mit geringer Höhe)

* **Böden** verliest bzw. Holzböden.

* eine **Alarmanlage** ist vorhanden / installiert und kann durch eine Fachfirma aktiviert werden.

* **Kosten**: Laufende Kosten und Gebühren dzt.

- Gemeindeabgaben etc: weniger als € 200,- pro Monat fallen dz. an.
- Strom/ Gas ca.: 5.500 kWh Strom und 20.000 kWh Gas (Werte vom Vormieter)

* Traumhafter großer **Garten** mit aktiven **Brunnen** (mit Pumpe) zur Gartenbewässerung (in Verwendung)

* Das Objekt wurde die letzten Jahre erfolgreich vermietet. Der letzte **Mieter** ist im Frühjahr 2025 (Ende der Befristung des Mietvertrags) zuletzt ausgezogen und die Vorschreibungen betragen bislang mtl. ca. 2.050,- beim Hauptmietzins netto. Eine **Neuvermietung** wäre ohne Aufwand wieder leicht und ab sofort umsetzbar.

* Dieses Haus bietet daher vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten**: Einfamilienhaus, Mehrgenerationshaus bei Zubau oder Ausbau (eine möglich Studie ist unter Pläne zu finden) oder auch die Kombination Arbeiten-Wohnen. Diese Liegenschaft kann perfekt an die Wünsche und Ansprüche der zukünftigen Bewohner angepasst werden. Oder man plant - vorerst für einige Zeit lang - eine Vermietung, welche man rasch umsetzen könnte

* Ein Umstieg von dz. Gas auf **Luftwärmepumpe** ist (ggf. mit ergänzender Dämmung) ohne allzu großen Aufwand durchführbar sein (idealer Platz im Bauwuch gleich bei Außentherme).

* **Kaufpreis**: 1.299.000,-

Kaufpreis pro m²: 1.000,- Grundpreis pro m² und ca. 2.150,- EUR pro m² und Wohnfläche

Keine Provision - privater Verkauf (mein Bruder und ich sind Eigentümer).

Lage

Auch die **Lage** lässt keine Wünsche offen:

In bester **Grünruhelage** (Villenlage) mit herrlichem Ausblick auf die Burg Liechtenstein gelegen, bietet die Liegenschaft den idealen Ausgangspunkt für ausgedehnten **Wanderwege** zu zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten wie Burg Liechtenstein, der Schwarzer Turm und Burg Mödling oder der Husaren-Tempel.

Gut erreichbar sind zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**: fußläufig oder mit dem Rad, sowie mit öffentliche Verkehrsmittel. In etwa 5 Gehminuten erreicht man auch eine Busstation der Linie 11 nach Mödling.

Private Kindergärten/ Schulen in Maria Enzersdorf/Mödling, wie Sportgymnasium, St. Raphael etc., sowie Montessori Schule werden auch gehobenen Ansprüchen gerecht.

Mit dem **Auto** erreicht man in 1 Minute die Hinterbrühl, in 4-5 Minuten die **Altstadt** von **Mödling** sowie diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und in 5-6 Minuten den **Bahnhof** Mödling. Die A21, A1 und die **SCS** sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

HABE ICH IHR INTERESSE GEWECKT? ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST VON DER QUALITÄT DIESES KNUSPERHAUSES!

VEREINBAREN SIE MIT MIR EINEN UNVERBINDLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN!

Bitte ich um telefonische Kontaktaufnahme mit mir.

Mag. Stingl Klaus – Immobilienverwaltung

Pfarrgasse 4/2

2340 Mödling

Telefon: +43 (0) 699 10 893 893

E-Mail: office@immobilienverwaltung.at

<http://immobilienverwaltung.at/>