

**Traumvilla in Mödlinger Top Lage mit Weitblick - Wohnen & Arbeiten: Garten, Garage, Stellplatz, Schwimmteich uvm.**



**Objektnummer: 3655**

**Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	330,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	416,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Gesamtmiete</b>	4.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.907,56 €
<b>Kaltmiete</b>	4.499,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	585,45 €
<b>USt.:</b>	450,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Xaver Kiesling**







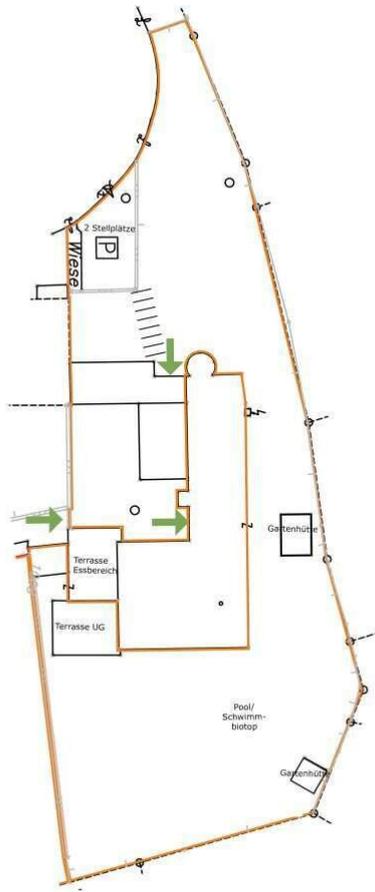








Planskizze Grundstück

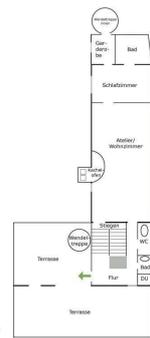


**KIESLING**  
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

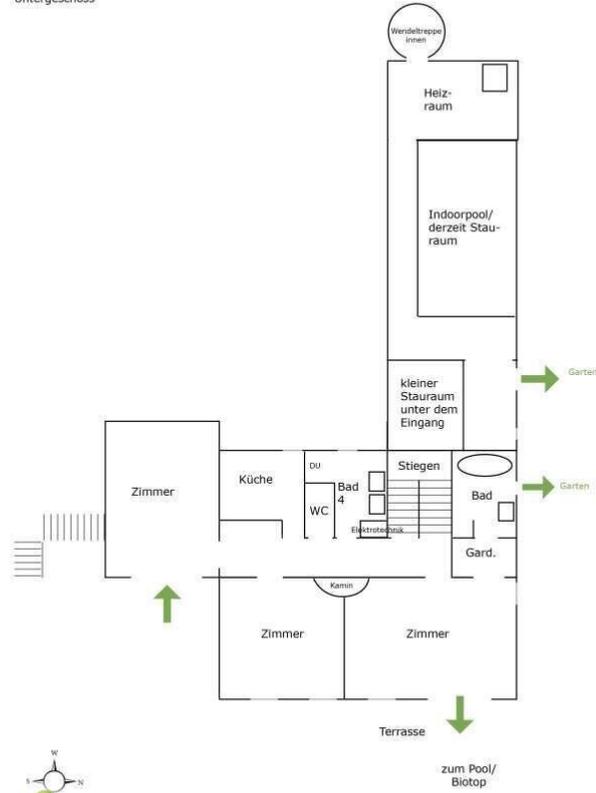
Planrisse



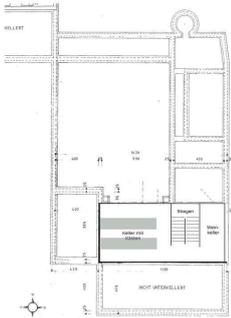
Planrisse



Planskizze  
Untergeschoss

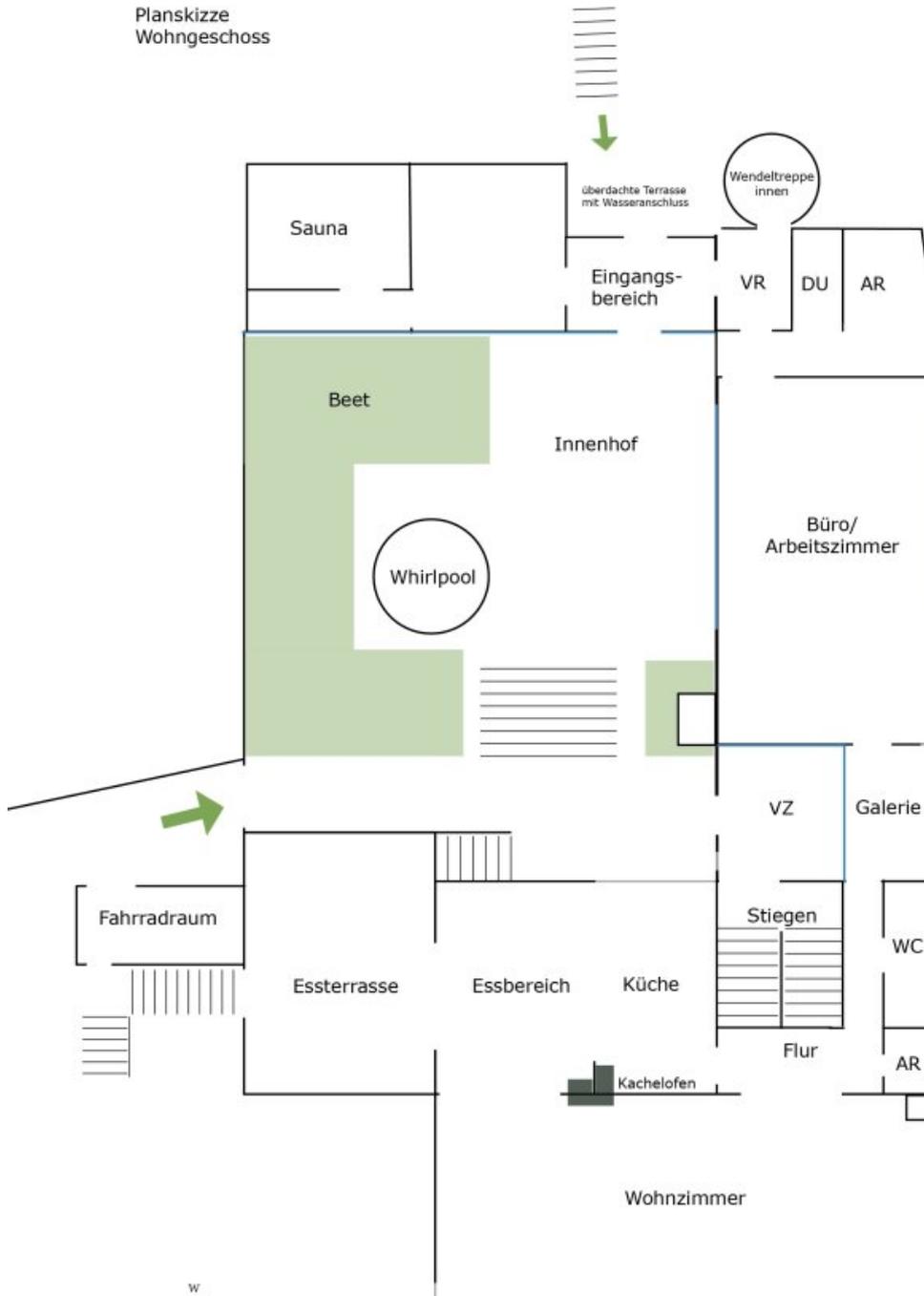


Planskizze  
Keller

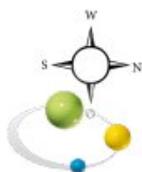
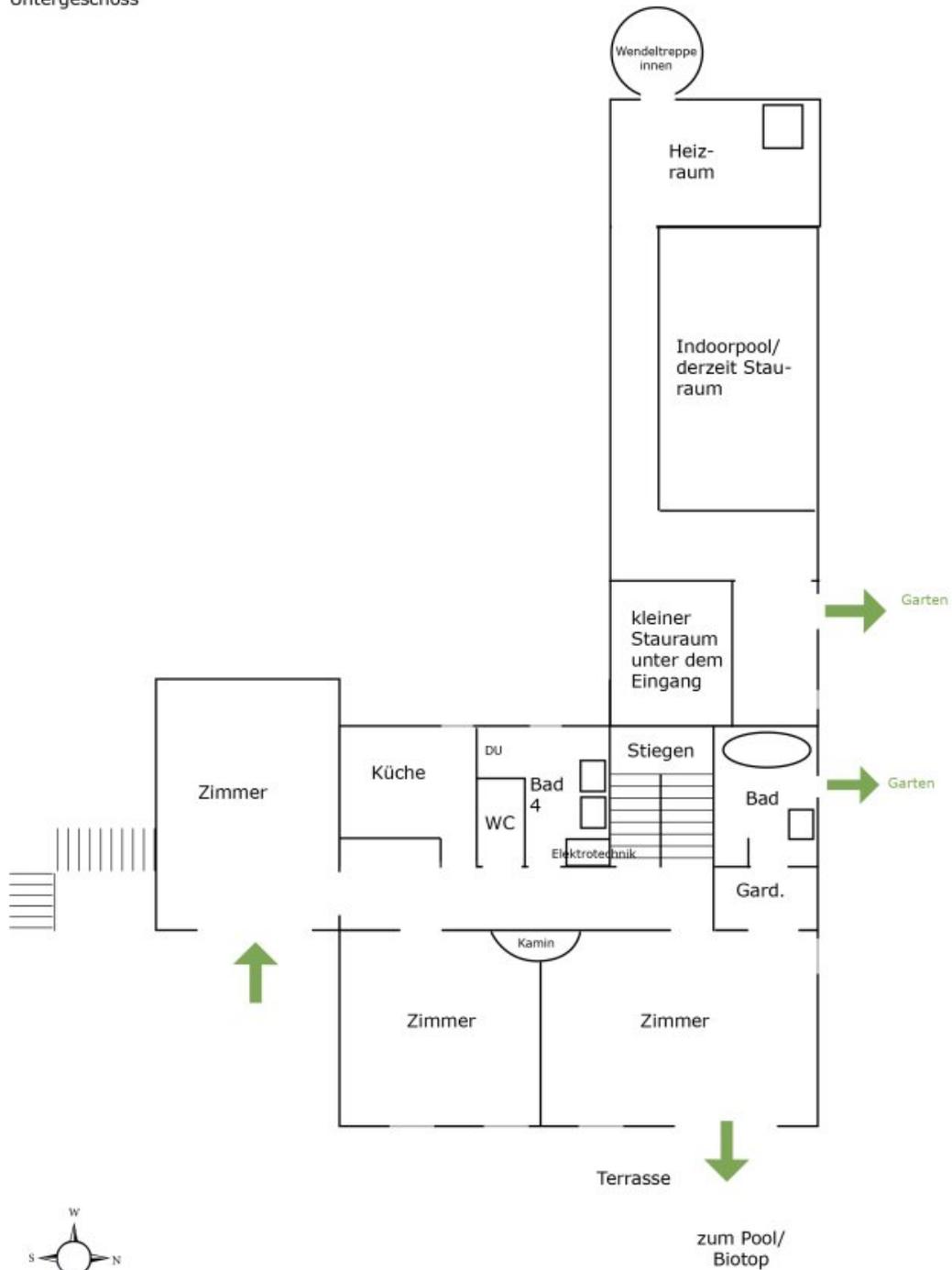


Planskizze  
Wohngeschoss

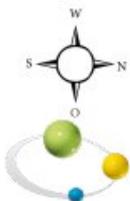
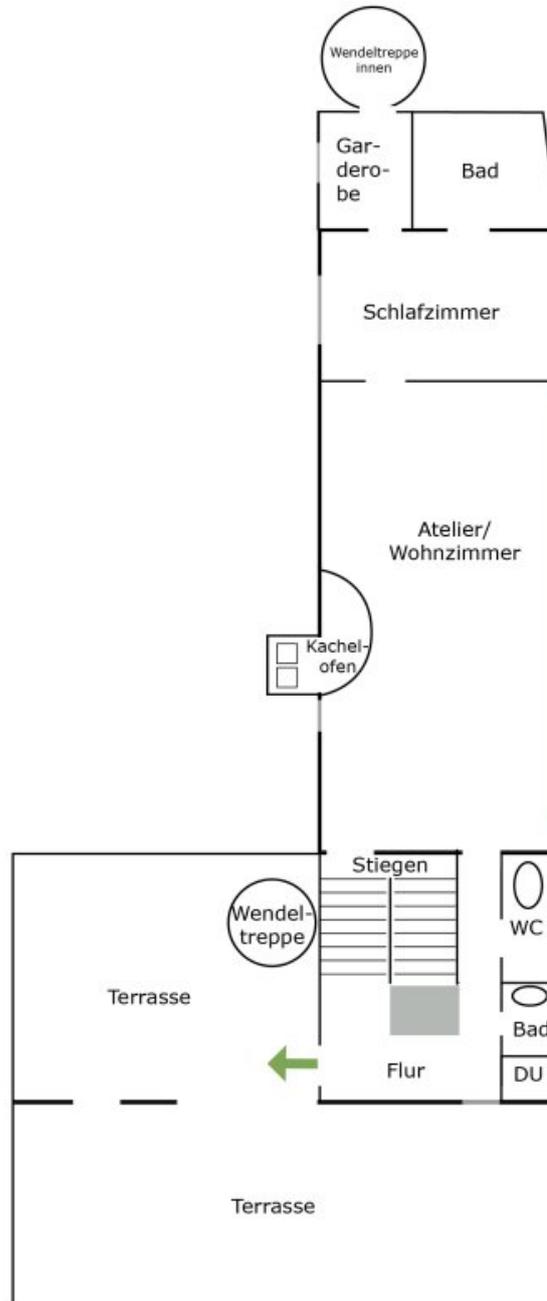
2 Stellplätze



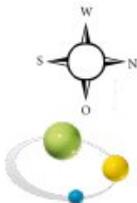
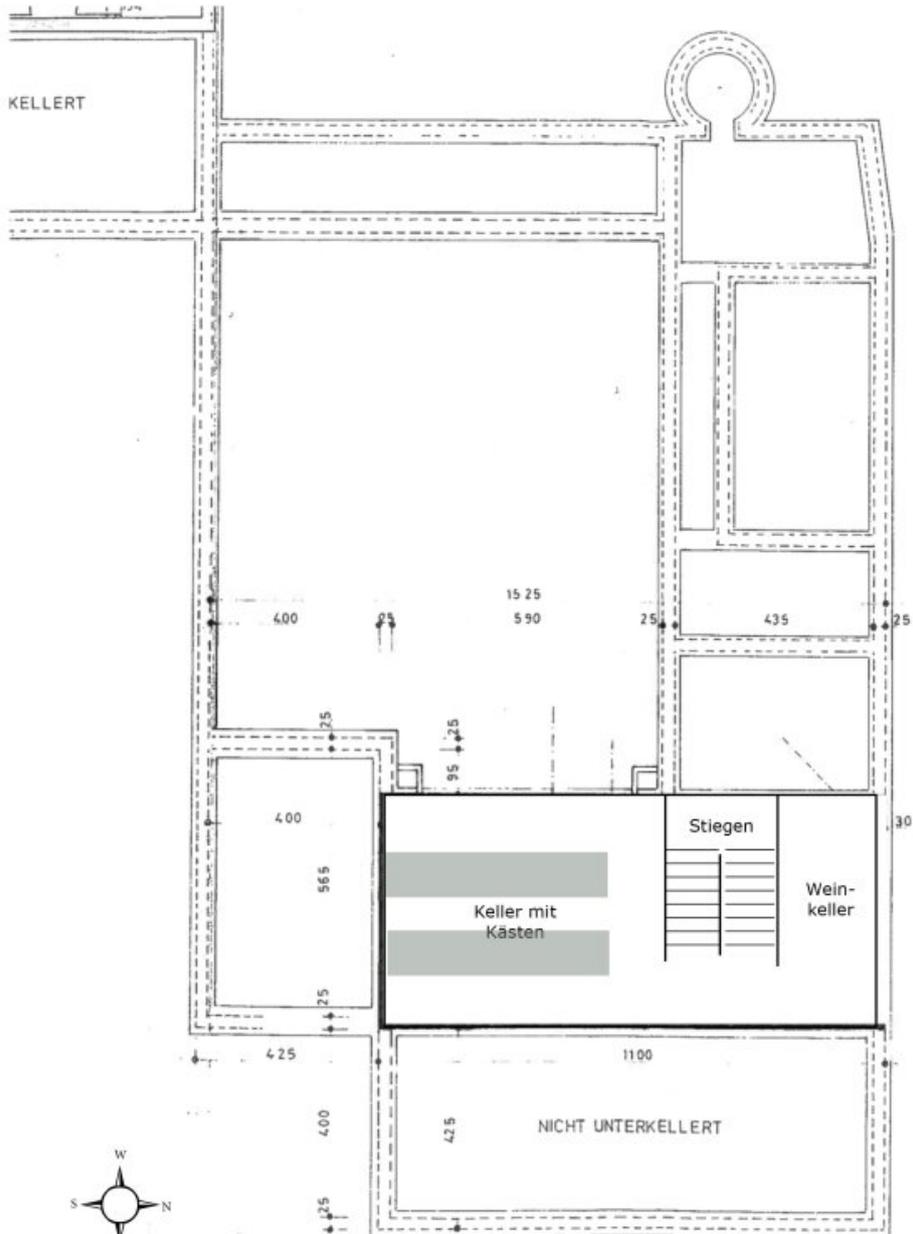
Planskizze  
Untergeschoss



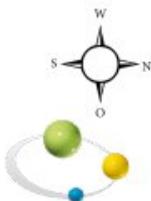
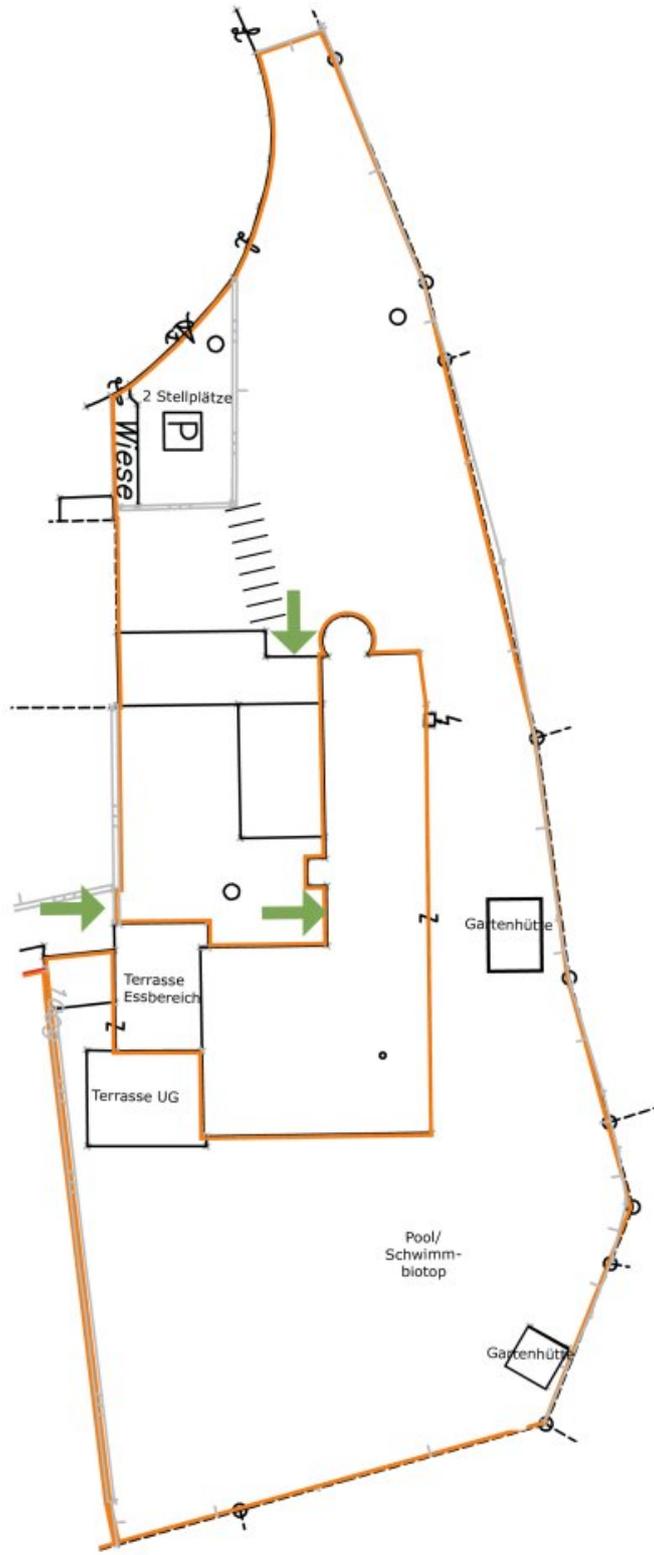
Planskizze  
Obergeschoss



Planskizze  
Keller



Planskizze  
Grundstück



## Objektbeschreibung

**Diese Traumvilla steht in Mödling ab sofort zur Miete.**

**Die Villa bieten Ihnen alles, was Ihr Herz begehrt!**

**Mit Ihrem Einzug werden Sie und Ihre Familie sich sofort zu Hause fühlen!**

**Die Liegenschaft samt Villa, Schwimmbiotop, 2 Stellplätzen, 1.129,46m<sup>2</sup> Grund, Garten, Sauna, Dachterrasse u.v.m. verfügt über:**

### **Obergeschoss:**

- Dachterrasse mit Aufstieg auf die obere Terrasse
- Schlafzimmer
- Bad en suite
- Garderobe
- Zugang zum 2. Stiegenhaus
- WC
- separate Dusche

### **Wohngeschoss:**

- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Eingang
- Offener Gang mit Galerie
- Poolzimmer (Indoorpool, wird derzeit als Arbeitszimmer/Lesezimmer genutzt)
- Wellnessdusche
- Küche
- Speisekammer
- Abstellraum
- Ruheraum
- Sauna
- Vorraum, Hintereingang
- 2. Stiegenhaus
- Innenhof mit Whirlpool
- Zugang in den Garten

### **Untergeschoss Garten:**

- Zimmer mit direktem Zugang zur
- Poolterrasse und Kachelofen
- Garderobe
- Bad en suite
- 2. Zimmer (2. Teil Kachelofen)
- großes Zimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Küche
- Bad

- WC

**Untergeschoss oberer Garten:**

- 2. Stiegenhaus
- Technikraum
- kleine Werkstätte
- Lager unter dem Eingangsbereich
- seitlicher Gartenausgang

**Kellergeschoss:**

- großer Lagerraum
- kleiner Lagerraum
- Stauraum unter den Treppen

**Garten:**

- großer Garten
- Schwimmbiotop
- 2 Gartenhäuser
- Holzlagerplatz
- Hochbeete
- 2 Abstellplätze direkt am Grund mit vorbereiteter Strom-Zuleitung
- 3 Zugänge zur Liegenschaft

Das gesamte Haus ist **komplett neu ausgemalt**. In den drei Zimmern im Untergeschoss und im "Poolraum" im Erdgeschoss ist neuer Boden verlegt worden: **Landhausdiele**.

Die **Wärmedämmung ist neu**, das Dach wurde mit 25cm Styrodur gedämmt, es existiert eine **Vorbereitung für eine Photovoltaik-Solaranlage**.

Die Terrassen im Obergeschoss verfügen über **elektrische Beschattungen** für die gesamte vordere Front.

In den ehemaligen Fenstern des Kellers sind Lüfter eingebaut, die mit **Feuchtigkeitssensoren** ausgestattet sind.

*Die gesamte Liegenschaft wurde von **Eugen Wörle**, dem bekannten Architekten geplant und gilt als Vorzeigeprojekt des **Terrassenbaues**. Das Haus selbst hat der Architekt für sich errichtet! Er konstruierte unter anderem das Haas-Haus und das Parkhotel Mirabell gemeinsam mit anderen Architekten. Mit dieser Siedlungsanlage, die als erste Hangterrassensiedlung Österreichs gilt, leistete er **Pionierarbeit**. Eugen Wörle setzte sich ausserdem für die Erhaltung bedeutender Bauwerke wie die "Loos-Bar" und das vom Abbruch bedrohte "Wittgenstein-Haus" ein.*

*Als Liebhaber der DDSG hat er in dem zur Miete stehendem Objekt, einige versteckte Stilelemente eingebaut. Unter anderem fühlen Sie sich wie am Steuerstand eines Dampfers,*

*sobald sie auf der Dachterrasse stehen! Weitere Elemente, die an ein Donauschiff erinnern, werde ich Ihnen gerne bei einem gemeinsamen Termin präsentieren.*

Zu diesem Schmuckstück passt die Bezeichnung: **alles ausser gewöhnlich! Höhere Türen, versetzte Ebenen, 2 Stiegenhäuser, Whirlpool, Alarmanlage, Schwimmbiotop, 4 uneinsichtige und große Terrassen, ...**

Die Villa, samt allen Zubehör und der Grundfläche befindet sich auf einer Wohnungseigentumsliegenschaft, wodurch Ihnen viel Arbeit abgenommen wird, da die Vorschreibung, Abrechnung, Schneeräumung u.v.m. von einer Verwaltung koordiniert wird. Dementsprechend sind auch die reinen Betriebskosten pro m<sup>2</sup> niedriger als in vergleichbaren Familienvillen.

Das Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten, wie z.B. Einfamilienhaus, Arbeiten im Eigenheim, aber auch die Möglichkeit des Generationswohnen mit ebenen Ausgang auf die untere Terrasse und zum Schwimmbiotop (ideal für größere Kinder oder die eigenen Eltern).

#### **Heizung:**

Die derzeitige **Heizung** erfolgt mittels Gaszentralheizung mit Radiatoren. Hervorzuheben sind jedenfalls die 3 Kachelöfen, die nicht nur eine preiswerte, sondern auch ganz besondere Wärme liefern.

Der tatsächliche Verbrauch von Strom und Gas von **April 2021 bis April 2022 betrug: 7.066 kWh Strom und 3.738m<sup>3</sup> Gas**. In diesem Jahr wurde nicht mit Holz dazugeheizt.

Vom Verkäufer wurde im Zuge der Aufbringung einer Wärmeschutzfassade, auch die **Vorbereitung für eine Photovoltaik-Anlage am Dach** getroffen. Ebenso wurden zu den beiden Stellplätzen schon die Leerverrohrung für eine mögliche Stromtankstelle gelegt.

Die **Villa lässt sich auch mittels Holz zuheizen**, so befindet sich ein **gemauerter Kachelofen im unteren Geschoss**, aber auch ein **aktiver Kaminzug für einen Holzofen im Wohngeschoss** (in jenem Raum in welchem auch der Pool wieder geöffnet werden kann).

Es gibt eine **Alarmanlage; alle Aussentüren haben elektrische Zahlenschlösser**.

#### **Befristung:**

Die Befristung kann zwischen 3 und 10 Jahren mit dem Vermieter vereinbart werden.

#### **Garage:**

Zwei PKW-Stellplätze in der vorhandenen Garage sind separat anmietbar.

Bruttomonatsmiete: € 200,00

#### **Lagebeschreibung:**

Die Lage, direkt an der Goldenen Stiege in Mödling ist als sehr gut zu bezeichnen.

Beinahe direkt vor der Haustür gehen einige der **schönsten Wienerwaldwege** vorbei

(Hussarentempel, Anninger, uvm.), ebenso sind sie rasch auf Radwegen, Klettersteigen, ...

Zu Fuß sind sie in wenigen Minuten in der **Mödlinger Altstadt**, wo Sie bei den täglichen Nahversorgern, wie auch Interieur, Schmuck, Kleidung - nicht nur bei den üblichen Ketten, sondern auch bei vielen kleinen individuellen Unternehmer/innen einkaufen können. Hier finden sind auch einige nette Cafes und Restaurants.

*Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut gegeben:*

Bus: Mödling Jasomirgottgasse rund 570m

S-Bahn: Lokalbahnstation Mödling rd. 1,9km

Strassenbahn: Griesfeld rund 2,9km

UBahn: U6 Siebenhirten rd. 7,1km

*Nahversorgung:*

Im Umkreis von unter 1,2km befinden sich einige Nahversorger wie Bäcker, Supermärkte, Drogerien.

Bankfilialen, Post, Trafiken, Tankstellen sind im Umkreis von 800m zu erreichen. Restaurants, Lokale, Cafés befinden sich in einem Umkreis von 700m.

*Ärztliche Versorgung:*

Allgemeinmediziner rund 640m-850m; Zahnärzte rund 410m-980m; Kinderarzt rund 640m; Apotheke rund 780m; Tierarzt rund 940m

*Kinderbetreuung & Schulen:*

Kindergärten, Volksschulen sowie Mittelschule und Gymnasium befinden sich in fußläufiger Nähe.

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Nähere Details zur Lage entnehmen Sie bitte den Lageprofil!

Ein **Energieausweis** der Klasse D, mit einem Heizwärmebedarf von 110 kWh/m<sup>2</sup>a, und fGEE mit 1,49 der Klasse C, wurde übergeben.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der Energieausweis steht nicht mit der Realität in Verbindung. Es sind gibt **3 Kachelöfen** (zur Heizung von **Wohnzimmer mit Mitbeheizung Küche, obere Wohnzimmer, Untergeschoss 2 Zimmer und Gang**)

Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

**Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche**

**Anfrage, am besten über den "Anfragebutton".** *Wir danken für Ihr Verständnis.*  
Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.  
Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.  
Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(@)kiesling-immobilien.at.

## **Fotos ©PicMyPlace**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap