"Am Mödlingbach!"

Objektnummer: 1626_26988

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	195,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	998.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Rudolf Ley

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 664 242 11 52
F +43 1 699 11 12 - 13

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX
Donau City Immobilien

RE/MAX Donau-City-Immobilien

RE/MAX DCI Donau City Immobilien

Objektbeschreibung

"Wohnensemble mit Potenzial direkt am Mödlingbach – Rarität in Wiener Neudorf!"
Wiener Neudorf ist ein charmantes Städtchen im Bezirk Mödling, südlich von Wien. Der Ort verbindet auf einzigartige Weise ländliche Idylle mit urbaner Infrastruktur. Die Nähe zur Stadtgrenze Wiens sowie die hervorragende Verkehrsanbindung (Südautobahn, Badner Bahn, Busverbindungen) machen Wiener Neudorf zu einem beliebten Wohnort für alle, die das Beste aus zwei Welten suchen: Natur und Stadtleben. Einzigartiges Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten In absolut zentraler Lage von Wiener Neudorf und direkt am idyllischen Mödlingbach gelegen, präsentiert sich dieses weitläufige Grundstück mit einer Fläche von 1.203 m² als wahres Juwel. Die Kombination aus Haupt- und Nebenhaus, ergänzt durch mehrere Nebengebäude, schafft ein Ensemble mit viel Raum für individuelles Wohnen, Mehrgenerationennutzung oder kreative Projektideen. **Das Haupthaus** Ursprünglich 1946 erbaut, wurde das charmante Haupthaus im Jahr 2001 umfassend saniert und modernisiert. So wurden unter anderem: 3-fach verglaste Fenster verbaut, die Fassade gedämmt, das Dach erneuert. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten (Anbau 2013), ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Badezimmer sowie ein separates WC. Das ausgebaute Obergeschoss bietet zusätzliche Wohnfläche und kann flexibel genutzt werden – ob als Arbeitsbereich, Kinderzimmer, Gästeetage oder kreative Rückzugszone. **Das Nebenhaus** Ein besonderes Highlight ist das Nebenhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten, jeweils ausgestattet mit Wohn- und Schlafzimmer sowie allen Nebenräumen. Ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Büro/Praxis oder zur Vermietung. Eine Aufstockung des Gebäudes ist laut Bebauungsbestimmungen möglich. **Weitere Baulichkeiten** Das Grundstück verfügt zusätzlich über: einen Teilkeller, eine großzügige Scheune, diverse Lagerräumlichkeiten aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung. Die Widmung lautet Bauklasse I und II, bei 45 % Bebauungsdichte – dies bietet vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch Investoren. Ob großzügiges Wohnen, Mehrfamilienlösung, Arbeiten und Leben am selben Ort oder zukunftsorientierte Investition – hier sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt bei einem persönlichen Besichtigungstermin. **Kaufpreis: € 998.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 145.0 kWh/(m²a)
Klasse D
Heizwärmebedarf: