OBJEKT
71306

AKKADIA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVE BESTLAGE IN MÖDLING | ÜBER 4.000 M² VILLENGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND | UMBAU UND ERWEITERUNG BEREITS BEWILLIGT

2340 MÖDLING, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	611 m²
Grundstücksfläche	4.118 m²
Zimmer	7
Bäder	5
WC	5
Abstellräume	4
Garagen	1
Gärten	1
Terrassen	4 / 59 m²
Eigentumsform	Alleineigentum
Zustand	renovierungsbedürftig
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	4.200.000,00 €	Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

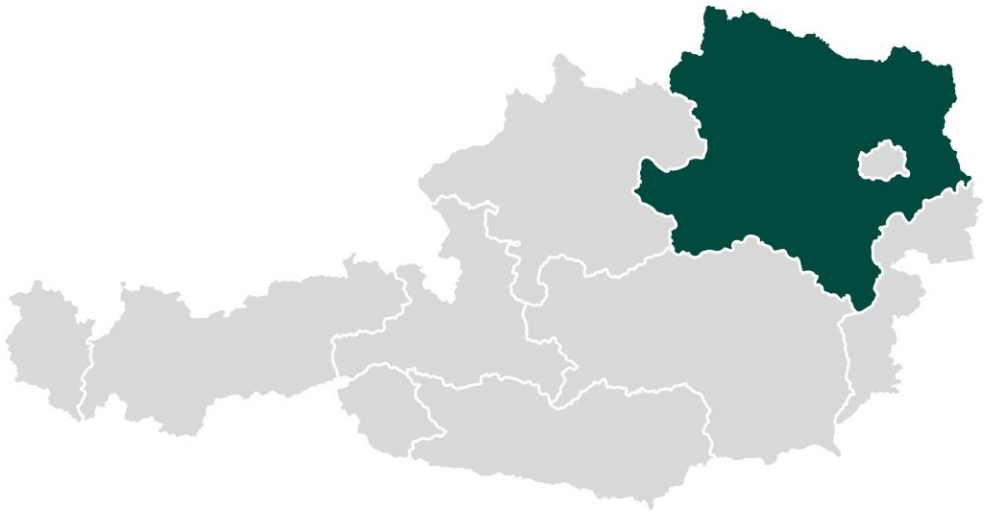
Der Mödlinger Eichkogel gilt als eine der exklusivsten und begehrtesten Grünruhe- und Premiumlagen im Süden von Wien.
Dieses außergewöhnliche, über 4.000 m² große Grundstück befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse, am oberen Ende der Villengegend.
Die einzigartige Lage bietet ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Uneinsehbarkeit sowie einen atemberaubenden Panoramablick über die Stadt Mödling und die umliegende Landschaft.
Auf der Liegenschaft befindet sich eine im Jahr 1931 errichtete Villa, die sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet und großes Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnträume bietet.
Der derzeitige Eigentümer hat bereits eine umfassende Revitalisierung und großzügige Erweiterung der bestehenden Villa planen lassen.
Alle Genehmigungen für den Umbau und die Erweiterung liegen bereits vor.
Im hinteren Teil des Grundstückes steht ein altes Gartenhaus inmitten der Grünfläche.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

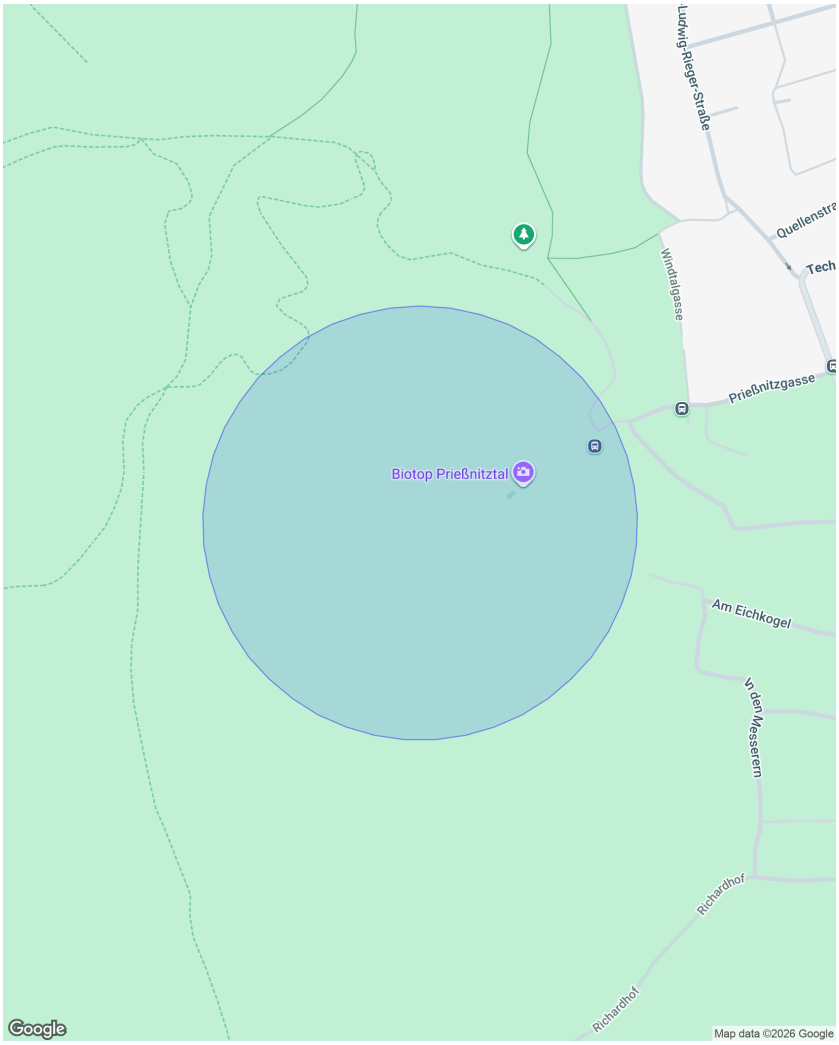
DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



MIKROLAGE

In herrlicher Grünruhelage, direkt am Eichkogel, befindet sich dieses uneinsehbare Grundstück am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die idyllische Lage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie einen traumhaften Ausblick über die Stadt Mödling.
Die unmittelbare Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Eichkogel bietet zahlreiche Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen, Mountainbiketouren und vielfältige sportliche Aktivitäten inmitten der Natur.
Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist das Stadtzentrum von Mödling gut erreichbar.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	7.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m
Straßenbahn	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.