Wohnen oder Arbeiten – diese stilvolle Altbauwohnung bietet Beides!

SZ2

Objektnummer: 141/83682

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1895
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,54 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	530.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

Alina Strobl, MA

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100 674
H +43 676 834 34 674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

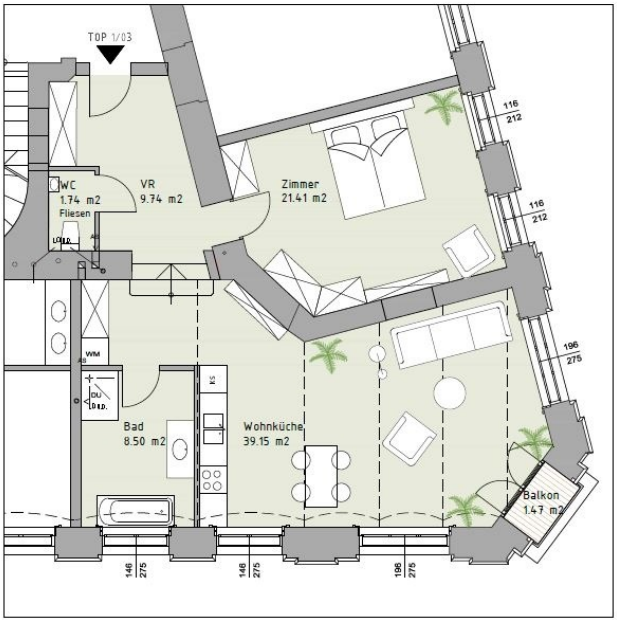
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
Möblierungsbeispiel

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
Möblierungsbeispiel

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
Möblierungsbeispiel

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



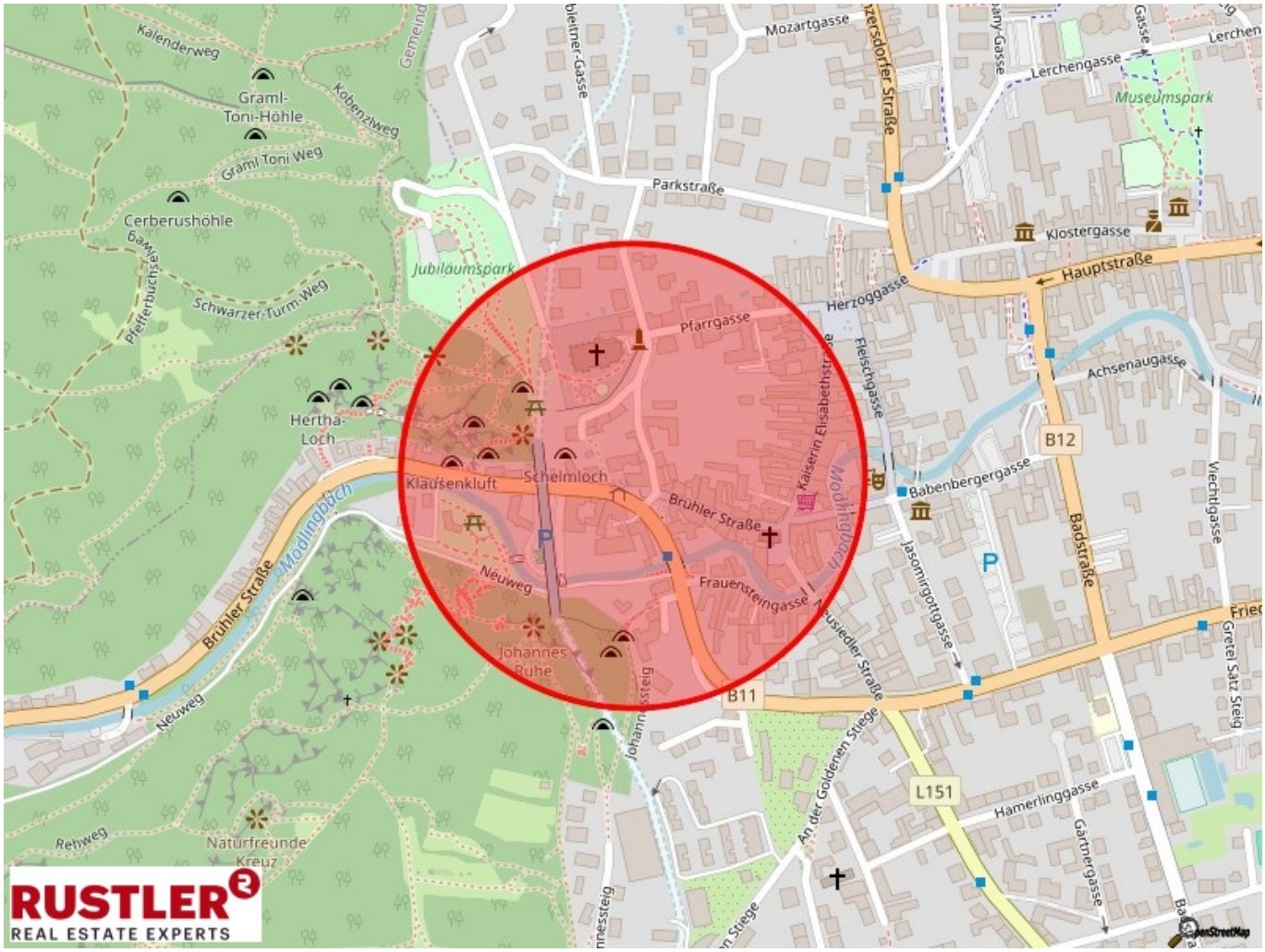
EG	TOP 1/03
WNF:	80.54 m²
BALKON:	1.47 m²
Keller:	5.69m²

Kirchengasse

EG Top 1/03
Präsentationsplan

M=1:100 (A4)
12.08.2025

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


Kalenderweg
Graml-Toni-Höhle
Kobenzlweg
Graml Toni Weg
Cerberushöhle
Pfefferbüchsel
Schwarzer-Turm-Weg
Jubiläumspark
Hertha-Loch
Klausenkluft
Schelmloch
Brühler Straße
Mödlingbach
Neuweg
Johannes Ruhe
Rehweg
Naturfreunde Kreuz
Mozartgasse
Parkstraße
Pfarrgasse
Herzoggasse
Fleischgasse
Kaiserin Elisabethstraße
Frauensteingasse
Neusiedler Straße
Jasomirgottgasse
Babenbergergasse
Badstraße
Achsenaugasse
Hauptstraße
Klostergasse
Lerchengasse
Museumspark
Viechtgasse
Gretel Satz Steig
Hamerlinggasse
Gärtnergasse
An der Goldenen Stiege
B11
B12
L151
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen in Mödling entsteht ein einzigartiges Wohnensemble in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahre 1895. Das imposante neobarocke Eckhaus, das direkt am Beginn der beliebten Fußgängerzone in Mödling liegt, wird umfassend saniert und revitalisiert – die historische Fassade aufwendig instandgesetzt und die hohen, originalgetreu nachgebauten Holzfenster verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charme. Die Modernisierung erfolgt mit höchstem Anspruch: Alle 12 Wohnungen werden mit ausgewählten, hochwertigen Materialien sowie modernster Technik ausgestattet, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu garantieren. Von den großzügigen 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen ca. 49 m² und ca. 140 m², sind noch 9 Einheiten verfügbar. Viele der Wohnungen verfügen über attraktive Außenflächen. Der teilweise begrünte Innenhof bietet eine ruhige Oase im Herzen der Stadt und wird mit fünf Stellplätzen ergänzt. Diese ca. 81 m² große Altbauwohnung besticht durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und ihren unverwechselbaren Charakter. Ob als stilvolle Wohnung, charmantes Studio oder repräsentatives Büro/Ordination – Dank der Möglichkeit eines separaten Eingangs bietet sie ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebens- oder Arbeitskonzepte. Das Entrée – ein geräumiges Vorzimmer – lässt sich sowohl als Schrankraum als auch als einladender Empfangsbereich gestalten. Ein eleganter Rundbogen und zwei kleine Treppenstufen führen in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie das Badezimmer. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ca. 21 m² großzügigen Raum zum Entspannen und Wohlfühlen. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Abgesehen von den großformatigen Fliesen, wird es durch ein großes Fenster belichtet,und ist mit einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Armatur im viktorianischen Stil: Verchromte Oberflächen, klassische Kreuzgriffe und feine Keramikelemente verleihen dem Raum einen Hauch von Luxus und zeitloser Eleganz – perfekt für ein anspruchsvolles Wohnambiente. Zudem verfügt die Wohnung über ein separates WC mit Handwaschbecken. Highlights: - aufwendig restaurierte und beleuchtete Fassade - hohe, originalgetreu nachgebaute Holzfenster - überdurchschnittliche Raumhöhe von über 4m - Fußbodenheizung über Hauszentralheizung mit Luftwärmepumpe - Personenlift - hochwertiger Dielen-Parkettboden - großformatige Boden- und Wandfliesen - Kellerabteil ca. 6 m² - Fahrradabstellplatz Informieren Sie sich gerne über weitere Wohnungen unter Kirchengasse1 Lage: Das Objekt befindet sich in absoluter Premiumlage, direkt am Eingang zur charmanten Fußgängerzone der Mödlinger Altstadt. Diese begehrte Adresse vereint urbanes Leben mit historischem Flair und bietet eine perfekte Symbiose aus Tradition und Moderne. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, gemütliche Cafés, renommierte Restaurants sowie Ärzte und Apotheken, alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Gebäuden, kleinen Boutiquen und kulturellen Highlights lädt zum Flanieren, Verweilen und Genießen ein. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende öffentliche Anbindung: Der Bahnhof Mödling sowie mehrere Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in die umliegenden Gemeinden. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zur A2 Südautobahn optimal erschlossen. Ob für

Geschäftsaktivitäten, Wohnen oder als Investitionsobjekt, diese Lage bietet ein außergewöhnliches Umfeld mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur.