

Altbauklassiker mit offenem Wohngefühl – Wohnen im Zentrum von Mödling



1

Objektnummer: 141/83703

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2340 Mödling |
| Baujahr: | 1895 |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 63,22 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 66,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,03 |
| Kaufpreis: | 470.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |
| 3% | |

Ihr Ansprechpartner



Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



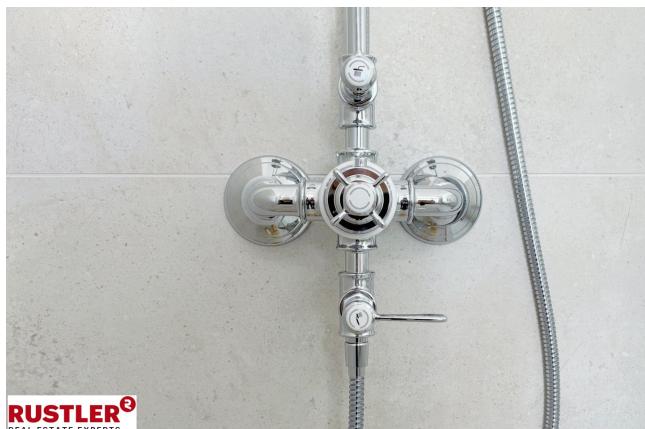
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



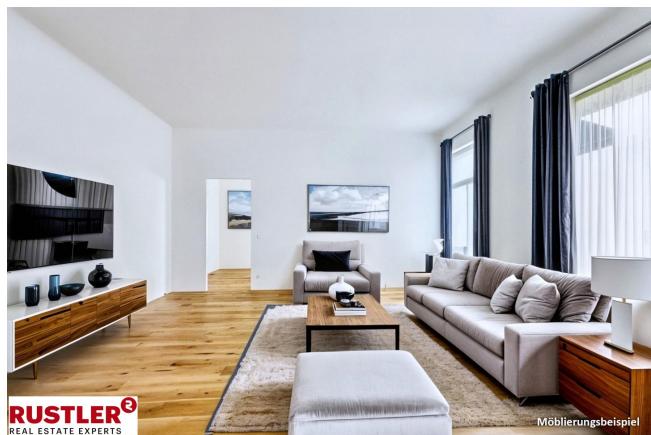
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



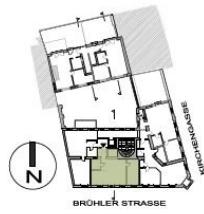
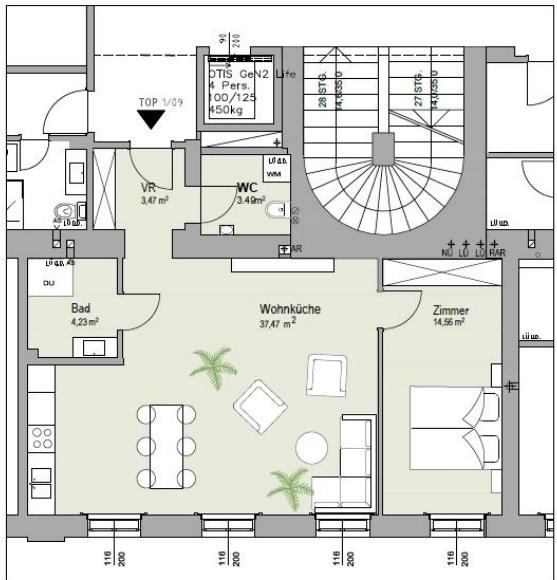
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS





RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Möblierungsbeispiel



2.OG TOP 1/09

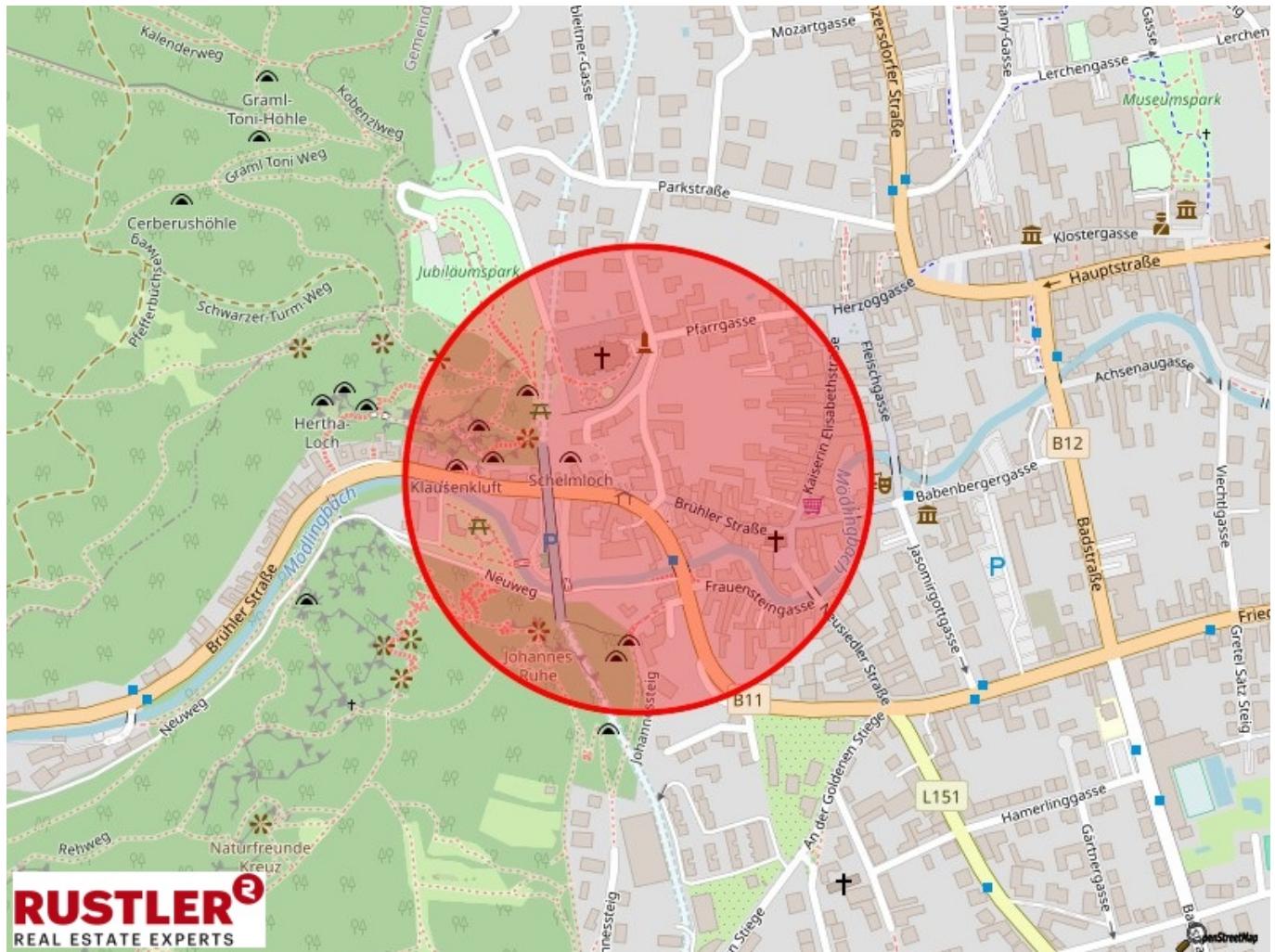
WNF: 63.22 m²
Keller: 9.01 m²

Kirchengasse

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

2. OG Top 1/09
Präsentationsplan

M=1:100 (A4)
12.08.2025



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. Sie sind auf der Suche nach einer 2-Zimmer-Wohnung, die Offenheit und Großzügigkeit ausstrahlt? Dann wird Sie diese ca. 63 m² große Altbauwohnung in jeder Hinsicht überzeugen. Die außergewöhnliche Deckenhöhe von über 4 Meter verleiht den Räumen ein freies Wohngefühl – perfekt für alle, die Wert auf Raum, Stil und Individualität legen. Die Wohnung bietet Ihnen folgende Raumaufteilung: - einen einladenden Vorraum mit Platz für Garderobe oder Schrank - einen offen gestalteten Wohnküchen-Essbereich mit Ausblick - ein ca. 14,50 m² großes Schlafzimmer - ein elegantes Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschbecken und stilvollen Armaturen im viktorianischen Stil - ein separates WC mit Waschmaschinenschluss Highlights: - aufwendig restaurierte und beleuchtete Fassade - hohe, originalgetreu nachgebauten Holzfenster - überdurchschnittliche Raumhöhe von über 4m - Fußbodenheizung über Hauszentralheizung mit Luftwärmepumpe - Personenlift - hochwertiger Dielen-Parkettboden - großformatige Boden- und Wandfliesen - Kellerabteil ca. 9 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.