Ihr neuer Unternehmenssitz: modernes Büro / Praxisgebäude in Mödling mit Top-Anbindung

Objektnummer: 25945

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1888
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	796,00 m²
Zimmer:	16
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	G 244,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	2.000.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Philipp Renner

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien

Eingang
STADT DER FESTE
SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

Eingang
SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

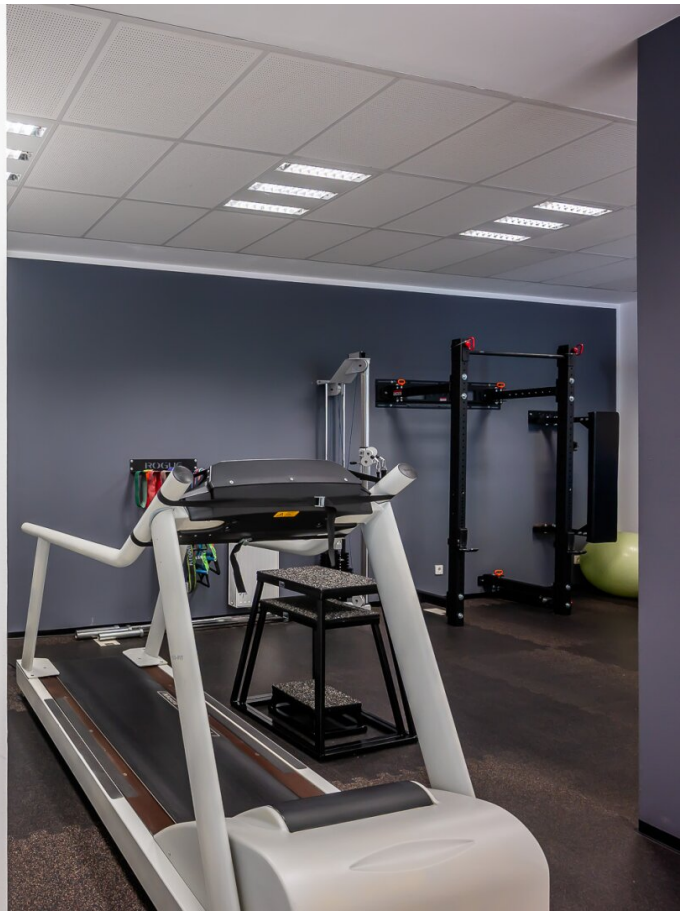
SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN



SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

EARN
IT
SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

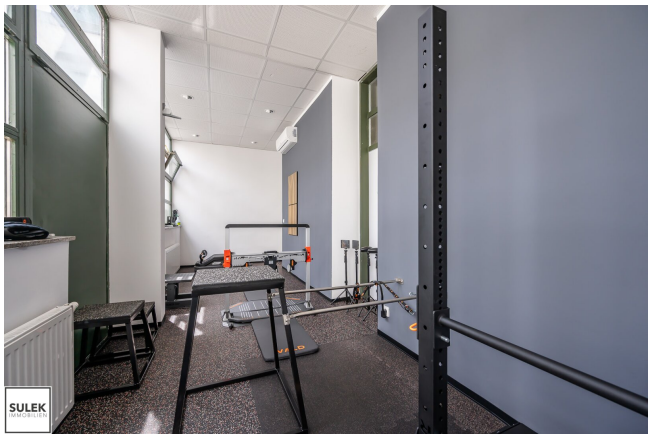
SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK


SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

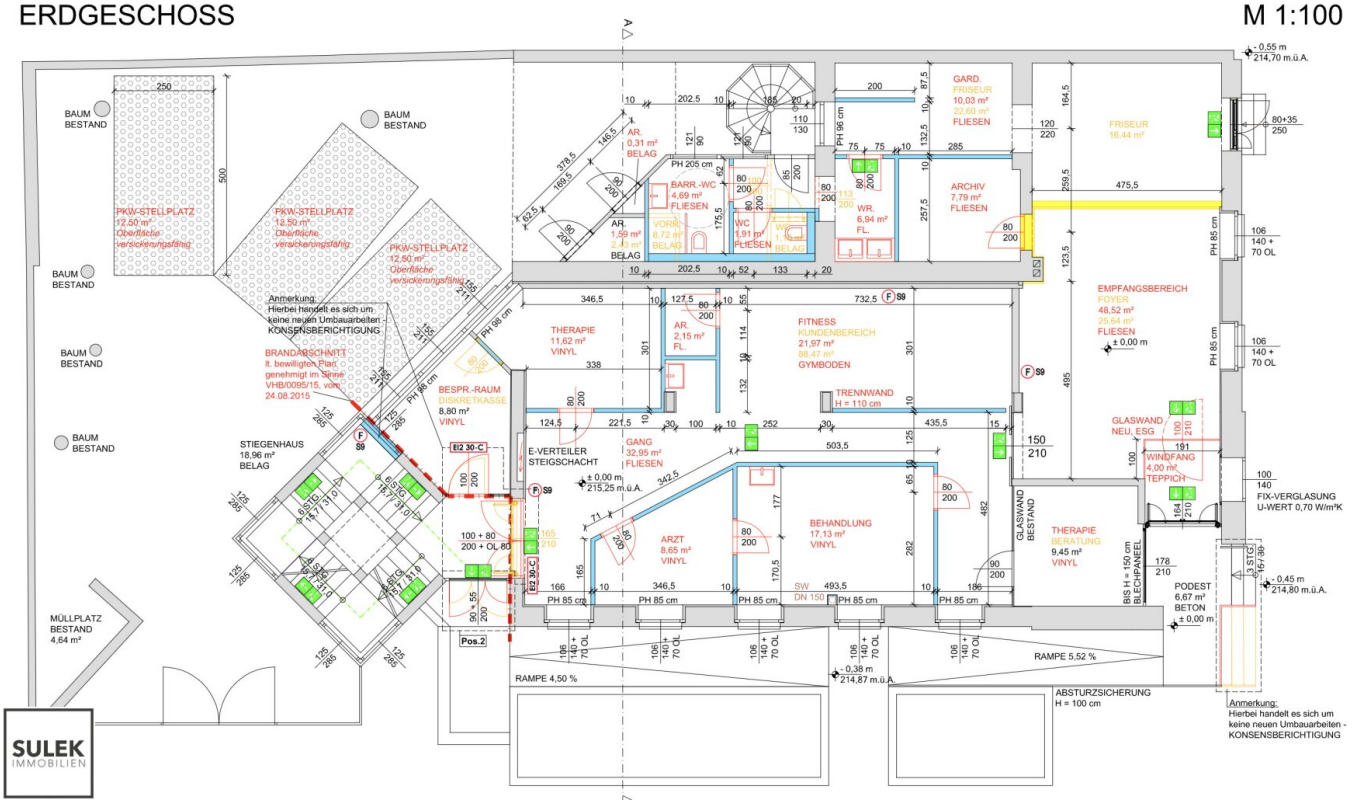
SULEK
IMMOBILIEN

SULEK

SULEK

Grundriss
ERDGESCHOSS

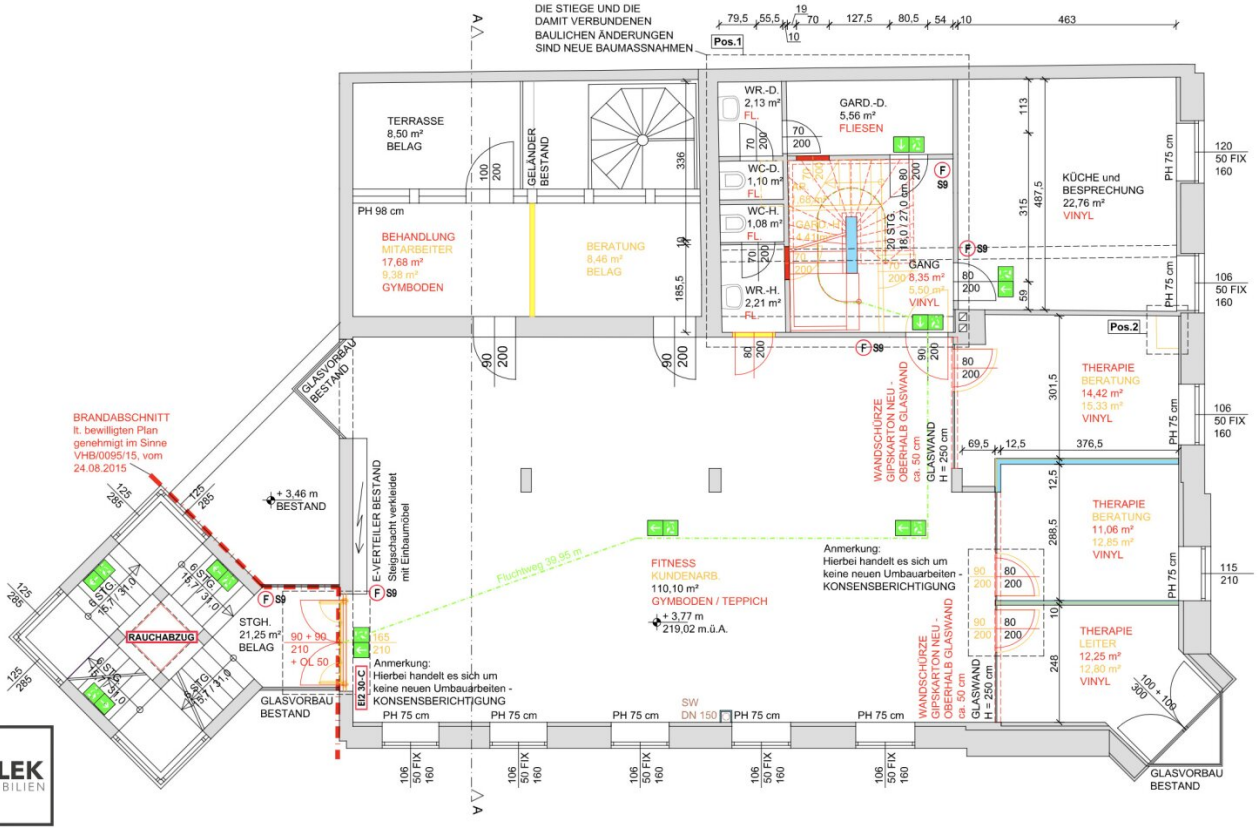
Maßstab
M 1:100



SULEK
IMMOBILIEN

Grundriss
OBERGESCHOSS

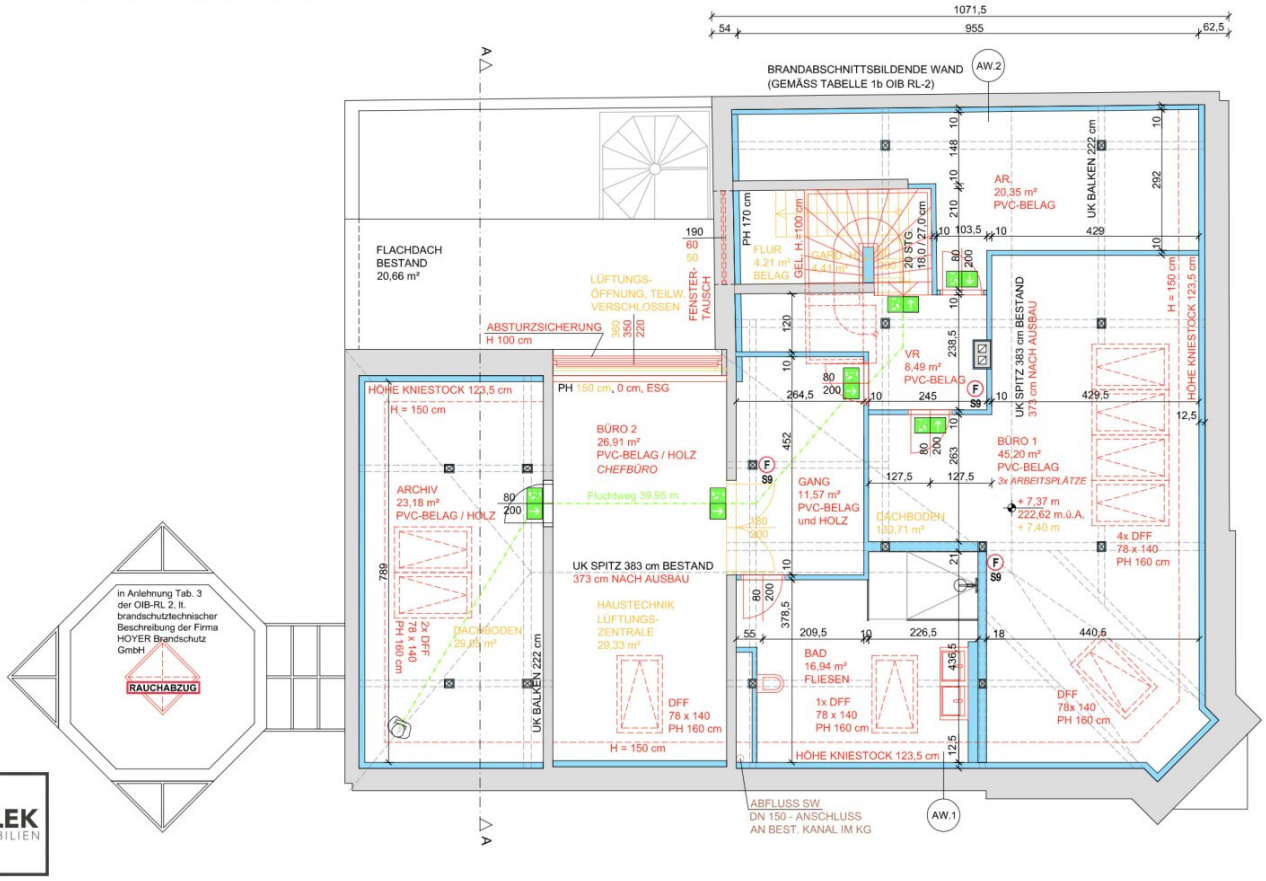
Maßstab
M 1:100



SULEK IMMOBILIEN

Grundriss
DACHGESCHOSS

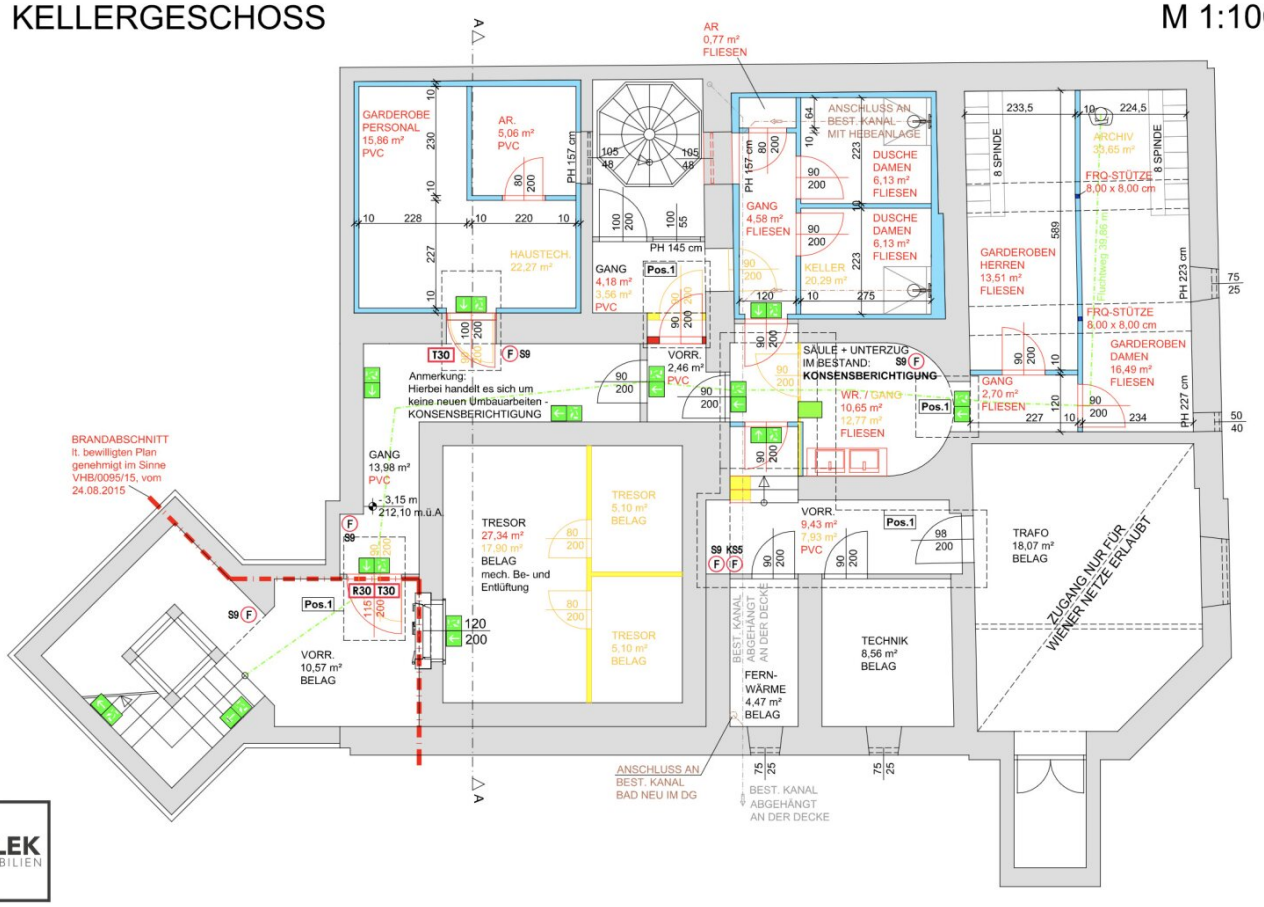
Maßstab
M 1:100



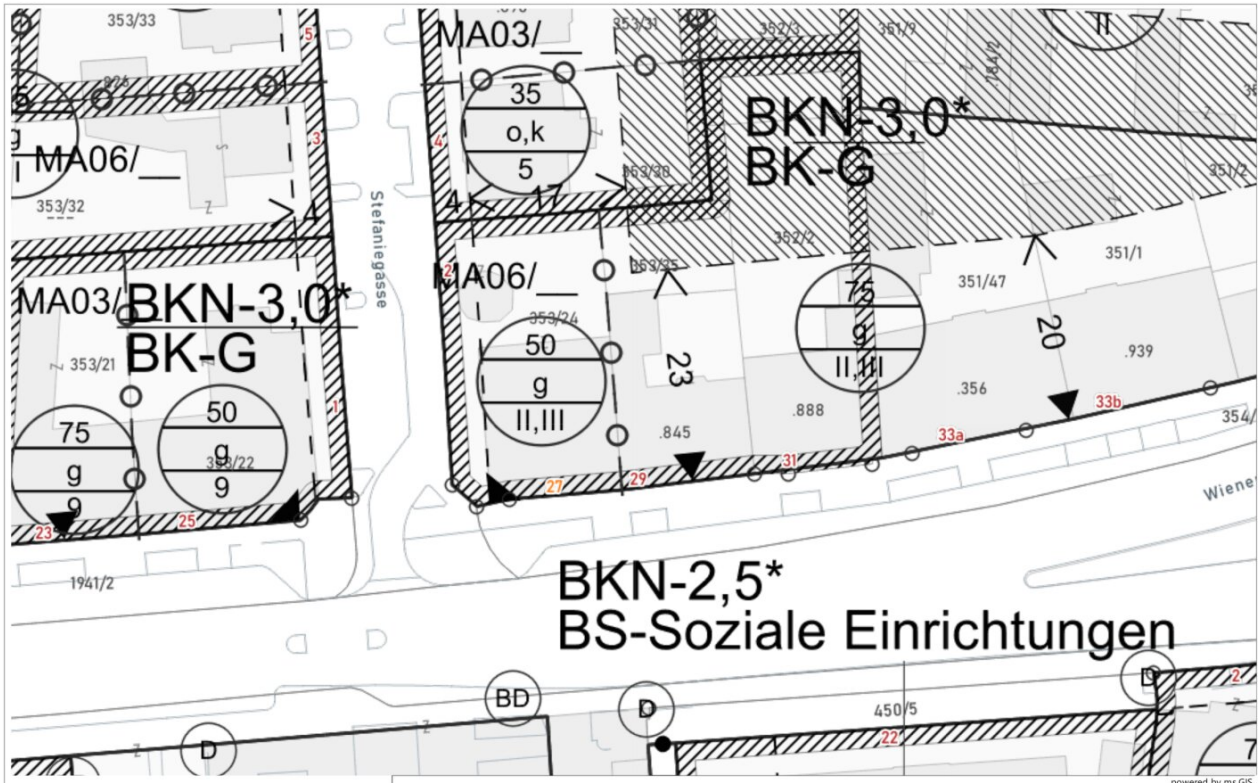
SULEK
IMMOBILIEN

Grundriss
KELLERGESCHOSS

Maßstab
M 1:100



SULEK
IMMOBILIEN



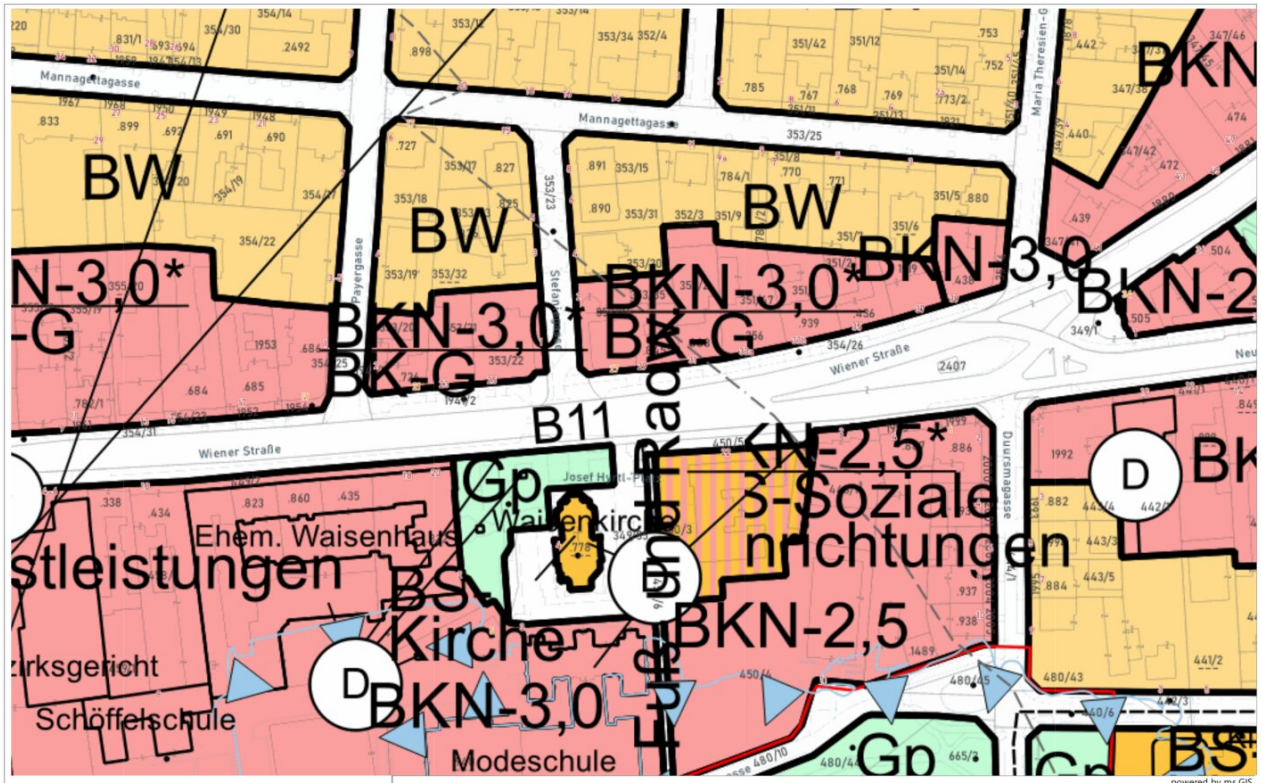
powered by ms.GIS

Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

Maßstab: 1:500

STADTGEMEINDE MÖDLING
2340 MÖDLING, PFARRGASSE 9

SULEK IMMOBILIEN



powered by ms.GIS

Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

Maßstab: 1:1500

STADTGEMEINDE MÖDLING
2340 MÖDLING, PFARRGASSE 9

SULEK IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.

Bitte nutzen Sie auch die Möglichkeit einer Videobesichtigung vorab auf unserer Homepage!

Herzlichen Dank!

****

Short Facts.

Zum Verkauf gelangt ein ursprünglich im späten 19. Jahrhundert errichtetes Eckzinshaus, welches in den Jahren 2024-2025 umfassend saniertes und ausgebaut wurde. Aktuell als Sportpraxis genutzt, bietet sich durch die Möglichkeit der flexiblen Raumgestaltung eine Vielzahl an möglichen Nutzungsmöglichkeiten. Im letzten Schritt der Sanierung wird aktuell das Dachgeschoss ausgebaut und voraussichtlich mit Ende September fertiggestellt. Durch die offen gestalteten Bereiche, sowie den großen Anteil an Fensterflächen und Verglasung ist stets für ausreichend natürliches Licht gesorgt. Im Hofbereich befinden sich mehrere Abstellplätze. Die Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Mödling bietet sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem Auto eine exzellente Anbindung.

Das Objekt wird bestandsfrei übergeben!

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- großzügiger Empfangsbereich
- 5 Zimmer von 8,65m² bis 17,13m²
- 1 offener Bereich mit rd. 22m²
- 1 Garderobe
- 2 Toiletten mit Waschraum
- 1 Lagerraum
- Zugang zum Stiegenhaus

Obergeschoss:

- großer offener Raum mit rd. 110m² (aktuell Fitnessbereich - kann z.B. als Großraumbüro genutzt werden)
- 4 Zimmer von 11,06m² bis 17,68m² (das größte mit eigener Terrasse)
- 2 Toiletten
- 1 Garderobe
- Küche / Gemeinschaftsraum mit rd. 23m²

Dachgeschoss:

- 1 Großraumbüro mir rd. 45m²
- Küche / Gemeinschaftsraum mit rd. 27m²
- 1 Einzelbüro
- 1 Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und WC

Keller:

- Tresor mit rd. 27,34m²
- 3 Garderoben / Lagerräume
- 2 Badezimmer / Duschen
- Traforaum
- Fernwärmeübernahmeraum
- Technikraum

Die Raumaufteilung ist durch die vorherrschende Konstruktion mit tragenden Säulen als sehr flexibel zu beschreiben. Die Liegenschaft eignet sich somit auch ideal für eine Gemeinschaftspraxis, eine Steuerberatung, eine Anwaltskanzlei, als Labor, Shared Office oder als Fitnessstudio. Es sind im gesamten Gebäude Netzwerkverkabelungen eingezogen, die aktuell jedoch nicht in Verwendung sind.

Nach Abfrage bei der Gemeinde Mödling vom 04.08.2025 befindet sich das Gebäude im Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung. Die Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan können Sie auch auf https://www.moedling.at/Bebauungsplan_und_Flaechenwidmungsplan einsehen. Gerne senden wir die abgerufenen Unterlagen auf Wunsch zu!

Die Möbel und Fitnessgeräte, sowie weiteres Inventar ist mit Ausnahme der beiden Küchen nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Lage & Infrastruktur.

Sichern Sie sich einen prestigeträchtigen Standort, der die Anforderungen an modernes Arbeiten perfekt erfüllt. Die Wiener Straße 27 bietet eine **strategisch günstige Lage**, die für Ihre Kunden, Patienten und Mitarbeiter gleichermaßen attraktiv ist. Hier trifft eine

herausragende Erreichbarkeit auf eine wunderschöne Umgebung.

Zentrale Anbindung & Erreichbarkeit

- Öffentlicher Nahverkehr: Die Anbindung ist ideal für Kunden und Mitarbeiter, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Die Bushaltestelle "Josef-Hyrtl-Platz" (Linien 215, 216) befindet sich nur 60 Meter entfernt – ein Fußweg von weniger als 2 Minuten. Zum **Hauptbahnhof Mödling** (S1, S2, S3, S4, Bus 259, etc.) sind es nur 7 Gehminuten (ca. 550 Meter), was eine schnelle und bequeme Anreise aus Wien und der gesamten Region ermöglicht.

- Individualverkehr: Der Standort profitiert von einer hervorragenden Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die nahegelegene B17 erreichen Sie die **A2 Südautobahn** in wenigen Fahrminuten. Dies gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Anreise für Kunden und Mitarbeiter, die mit dem Pkw kommen, und unterstreicht die verkehrstechnisch perfekte Lage.

Infrastruktur & Kundennähe

- Versorgung: In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten. Ein **Billa** ist in nur 3 Gehminuten (ca. 250 Meter) erreichbar und ein **Lidl** in etwa 9 Minuten (ca. 650 Meter). Dies ist besonders vorteilhaft für die Mittagspause oder schnelle Besorgungen.

- Zentrumsnähe: Die Fußgängerzone von Mödling, mit ihrer Vielfalt an Restaurants, Cafés und Dienstleistern, ist in nur 18 Gehminuten (ca. 1,2 Kilometer) erreichbar. Dies macht den Standort attraktiv für Geschäftsessen oder entspannte Pausen.

- Umfeld: Die attraktive Umgebung des Stadtzentrums trägt zur Seriosität und Attraktivität Ihrer Geschäftsadresse bei.

Die Wiener Straße 27 steht für einen starken Standortfaktor. Mit ihrer herausragenden Anbindung, der direkten Nähe zu diversen Versorgungseinrichtungen und der einladenden, hellen Atmosphäre ist die Immobilie perfekt geeignet für eine Kanzlei, eine Praxis oder ein modernes Büro. Schaffen Sie hier ein Umfeld, das nicht nur funktional, sondern auch ansprechend ist – und maximieren Sie so die Erreichbarkeit und den Komfort für Ihr Team und Ihre Klienten.

****

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

****

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Verwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap