

**RESERVIERT! Ruhige 2-Zimmer-Anlegerwohnung in
begehrter Lage**



4

Objektnummer: 141/83689

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1895
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	48,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Alina Strobl, MA

Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908 100 674

H +43 676 834 34 674

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



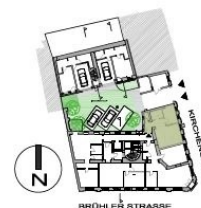
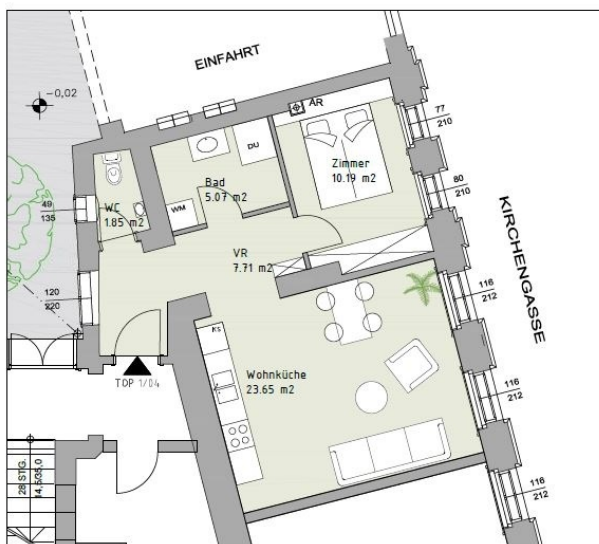






RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Möblierungsbeispiel



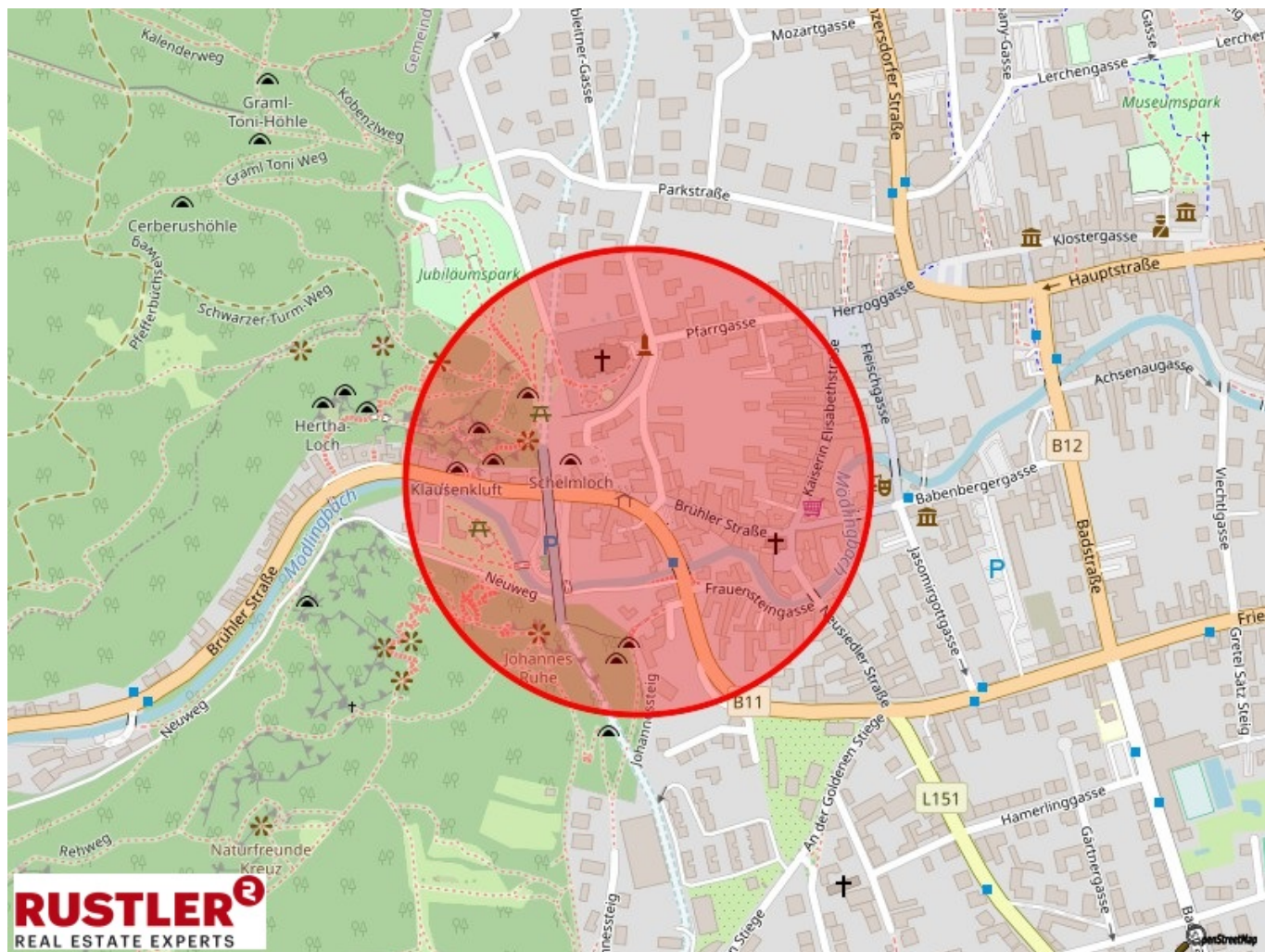
EG TOP 1/04

WNF: 48.47 m²
Keller: 5.73 m²

Kirchengasse
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

EG Top 1/04
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. Diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48,47 m² befindet sich in barrierefreier Erdgeschoss-Lage mit Ausrichtung in eine ruhige Gasse – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Raumaufteilung ist funktional: Ein Schlafzimmer, ein gemütlicher Wohn-Essbereich sowie ein Badezimmer mit großformatigen Fliesen ausgekleidet, einer großzügigen Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, komplettieren diese Wohnung. Das WC ist separat angelegt – ein Detail, das sowohl bei Eigennutzung als auch bei Mietern sehr geschätzt wird. Dank der durchdachten Größe und der ruhigen Lage eignet sich diese Wohnung hervorragend als Anlageobjekt, Stadtwohnung oder zur langfristigen Vermietung. 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. 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 Premiurlage, 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 Südbahn optimal erschlossen. Ob für Geschäftsaktivitäten, Wohnen oder als Investitionsobjekt, diese Lage bietet ein außergewöhnliches Umfeld mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur.