

## Außergewöhnliches Raumgefühl – 2-Zimmer-Wohnung mit über 4m Deckenhöhe



1

Objektnummer: 141/83702

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1895
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	62,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

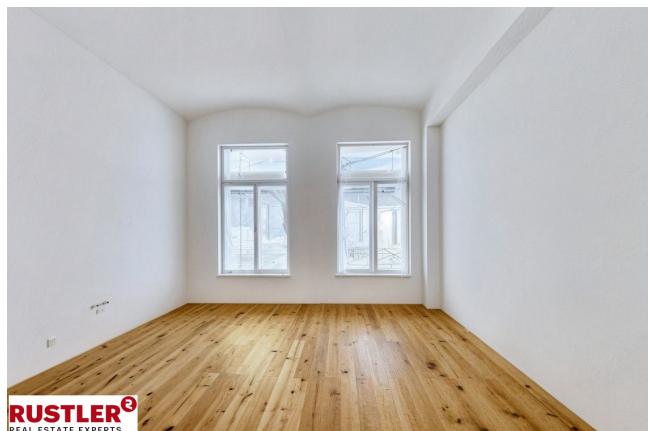
Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908 100674  
H +43 676 834 34 674

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



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

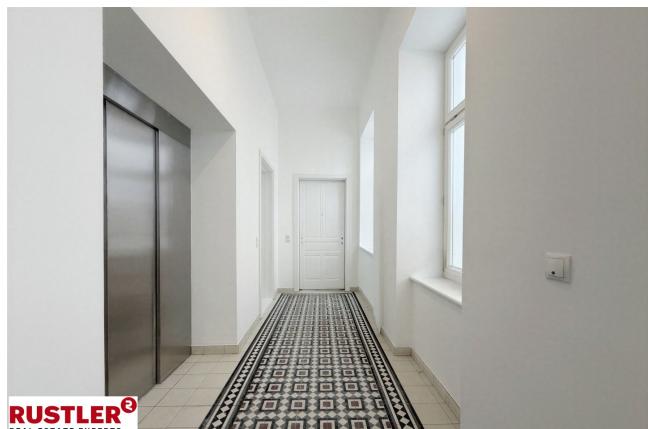


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Möblierungsbeispiel



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



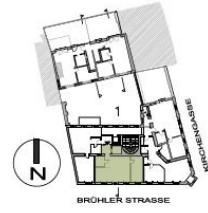
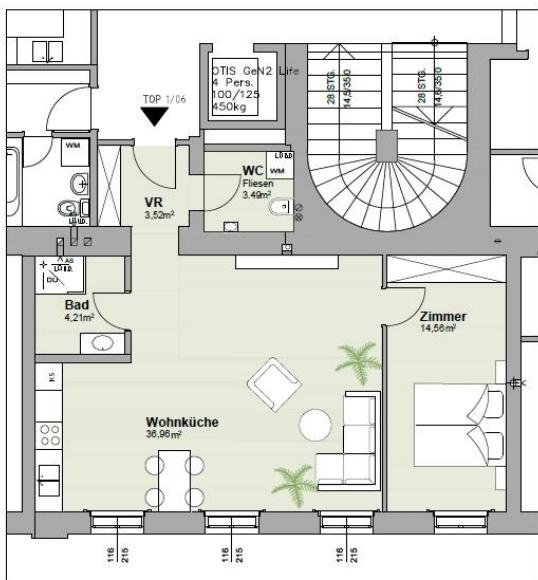
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Möblierungsbeispiel



**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Möblierungsbeispiel



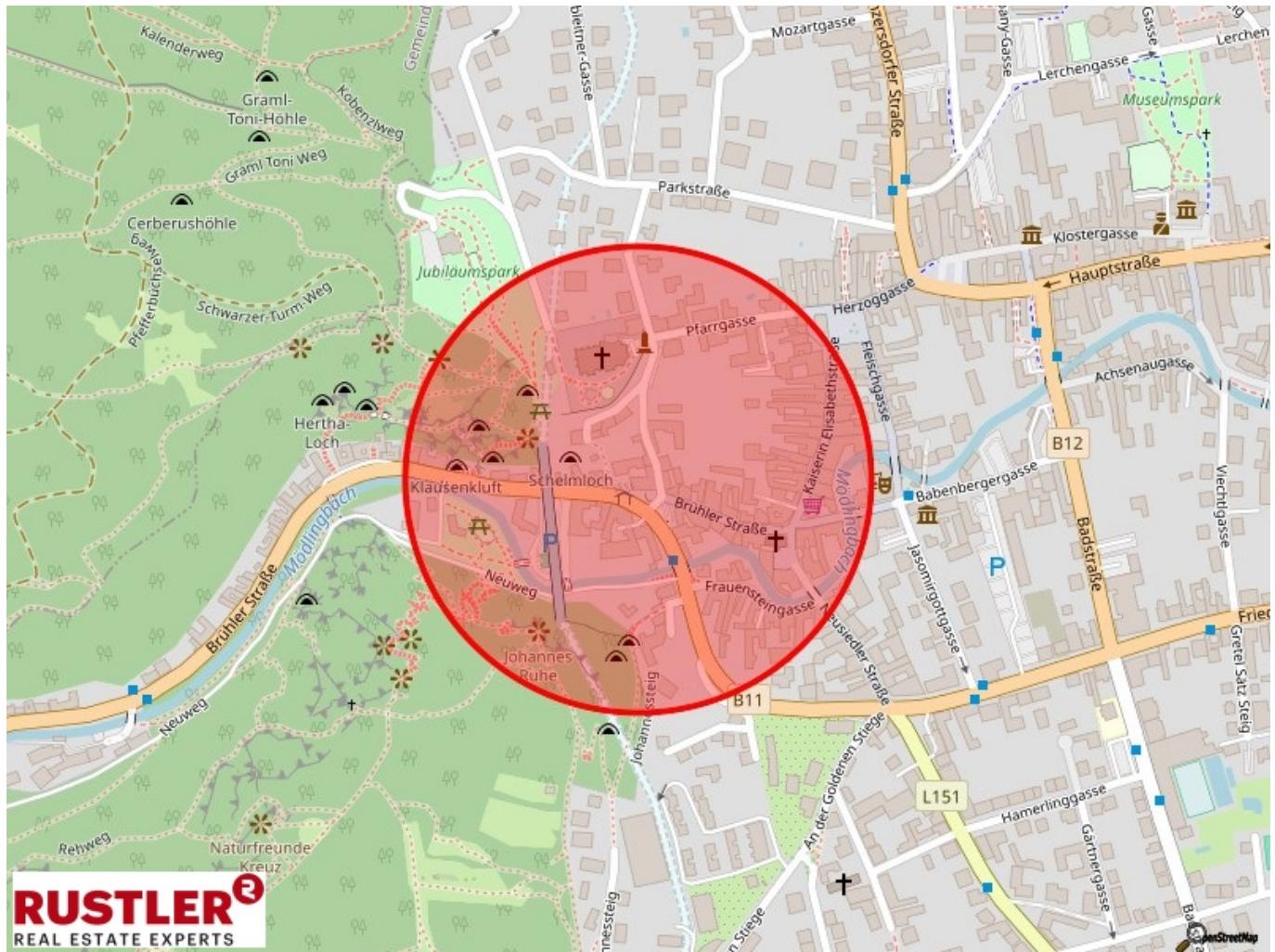
1.OG                   TOP 1/06

WNF: 62.74 m<sup>2</sup>  
Keller: 9.49 m<sup>2</sup>

Kirchengasse  
**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

1.OG Top 1/06  
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 m<sup>2</sup> und ca. 140 m<sup>2</sup>, 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 suchen eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit dem Gefühl von Offenheit und Großzügigkeit? Dann wird Sie diese ca. 63 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung begeistern. Die beeindruckende Raumhöhe von über 4 Metern verleiht den Räumen ein außergewöhnlich freies Wohngefühl – ideal für alle, die das Besondere schätzen. Hier erwartet Sie: - Vorraum mit Platz für Garderobe oder Schrank - offen gestalteter Wohnküchen-Essbereich - ein großes Schlafzimmer - Badezimmer mit Armaturen im viktorianischen Stil, bodenebener Dusche und Waschbecken - separates WC mit Waschmaschinenanschluss 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. 9,50 m<sup>2</sup> - Fahrradabstellplatz Informieren Sie sich gerne über weitere Wohnungen unter [Kirchengasse 1](#) 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.