

**„Fünf Wohneinheiten in Bestlage – exklusives  
Mehrfamilienhaus nahe der Fußgängerzone Mödling“ |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24122**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2340 Mödling                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 596,39 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 703,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 5                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,26                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.500.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.556,19 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

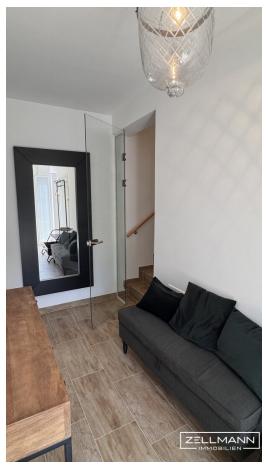


**Christian Zellmann**

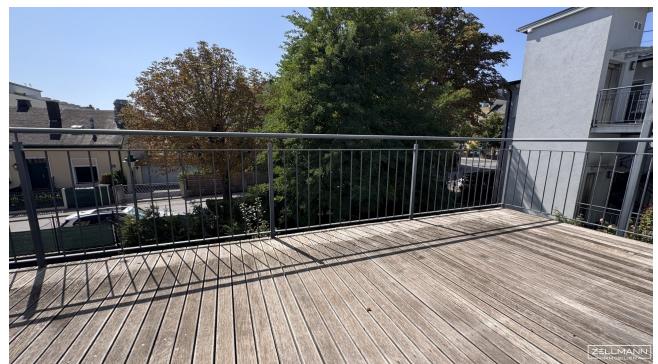
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00











ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

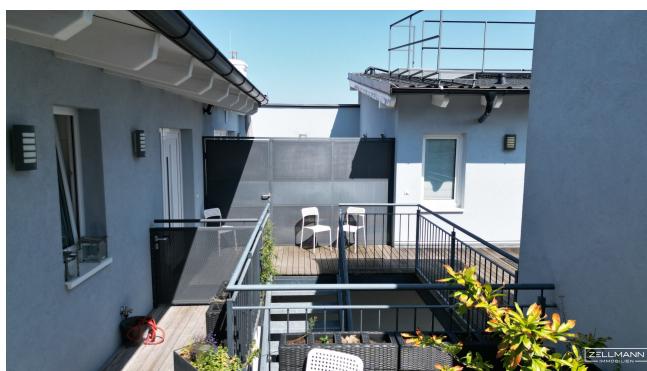
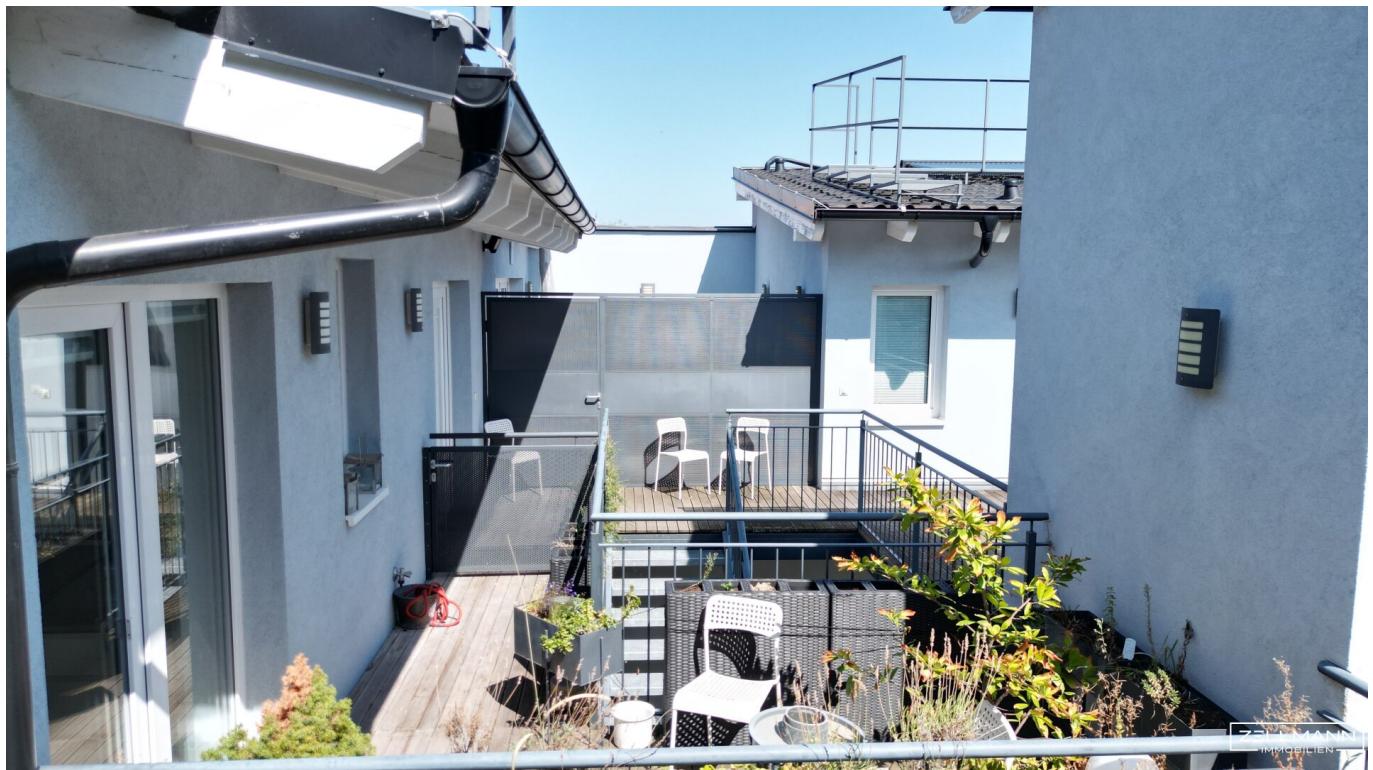
















# Objektbeschreibung

## Exklusive Investitionsmöglichkeit in Mödling

### großteils hochwertig saniertes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten in bester Lage

#### Ein Objekt mit Weitblick – Wohnen und Investieren im Herzen von Mödling

Inmitten des charmanten Stadtkerns von Mödling, nur wenige Schritte von der beliebten Fußgängerzone entfernt, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Zinshaus als einmalige Gelegenheit für anspruchsvolle Investoren. Das Objekt vereint historische Substanz, moderne Architektur und perfekte Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket – ein Haus mit Geschichte, das Zukunft verspricht.

#### Fünf Wohneinheiten – eine Vielfalt an Möglichkeiten

Die Liegenschaft besteht aus **fünf bestandsfreien, hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten** mit einer Gesamtnutzfläche von rund **703 m<sup>2</sup>**. Jede Einheit besticht durch ihre klare Raumgestaltung, helle Wohnzonen und elegante Materialien.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Erdgeschossfläche mit **ca. 227 m<sup>2</sup>**, die sich ideal als Praxis, Kanzlei oder Atelier eignet – ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ob Vermietung, Eigennutzung oder Kombination aus beidem – diese Immobilie eröffnet flexible Nutzungsperspektiven mit hohem Renditepotenzial.

#### Architektur mit Anspruch – saniert, erweitert und modernisiert

Das Gebäude, ursprünglich um 1900 errichtet, wurde umfassend erneuert und 2017 um zwei zusätzliche Wohneinheiten erweitert. Ein **Personenaufzug** sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Etagen, während moderne Haustechnik, Parkett- und Steinböden sowie stilvolle Küchen und Bäder ein Wohngefühl auf höchstem Niveau schaffen.

Die **Generalsanierung 2023** bringt das Haus technisch wie optisch auf den neuesten Stand – ein Investment mit langfristiger Wertbeständigkeit.

#### Lage mit Lebensqualität – das Beste aus Stadt und Ruhe

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs:

Nur wenige Schritte trennen Sie von der **Fußgängerzone Mödling**, wo Sie Boutiquen, Cafés und Restaurants ebenso finden wie Ärzte, Schulen und Nahversorger.

Gleichzeitig genießen Sie hier eine **absolute Ruhelage** mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung – der Bahnhof Mödling ist in wenigen Minuten erreichbar, die Wiener

Innenstadt in rund 20 Minuten.

Diese Lage verbindet urbanen Komfort mit der Gelassenheit einer charmanten Kleinstadt – ein seltenes Zusammenspiel, das Mödling so besonders macht.

## Ausstattung und Details im Überblick

- Grundstücksfläche: ca. 853 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt: ca. 703 m<sup>2</sup>
- 5 Wohneinheiten, davon EG flexibel nutzbar (Büro/Praxis)
- Personenaufzug, drei private Stellplätze
- Terrassen und Balkone in Ost- und Südausrichtung
- Vollsaniert, Zentralheizung, hochwertige Böden und Sanitärausstattung
- Energiekennzahlen: HWB 77,1 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 1,26
- Kaufpreis: € 2.500.000,–
- Käuferprovision: 3 % + 20 % USt.

## Investition mit Zukunft – Wertbeständig und renditestark

Diese Immobilie ist mehr als ein Zinshaus – sie ist ein solides Fundament für langfristigen Erfolg. Die Kombination aus **Top-Lage, Neubauqualität und Nutzungsspielraum** macht sie zu einem sicheren und nachhaltigen Anlageobjekt im Süden Wiens.

Mödling zählt zu den stabilsten Immobilienmärkten des Landes – hier investieren Sie in Substanz und Lagequalität.

## Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap