

## **Wohnen oder Arbeiten – diese stilvolle Altbauwohnung bietet Beides!**



SZ2

**Objektnummer: 141/83682**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	80,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

Rustler Immobilien treuhand

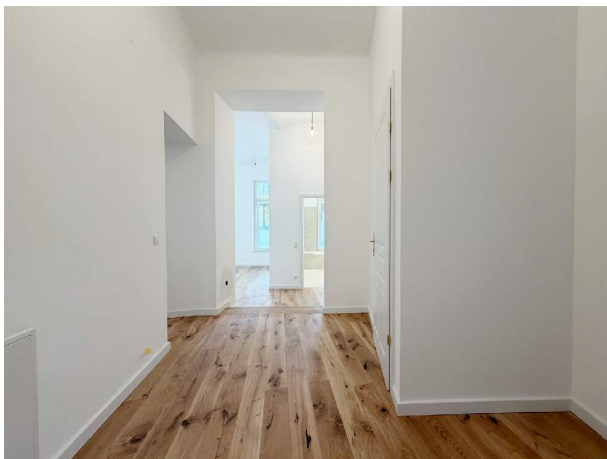
T +43 2236 908 100674

H +43 676 834 34 674

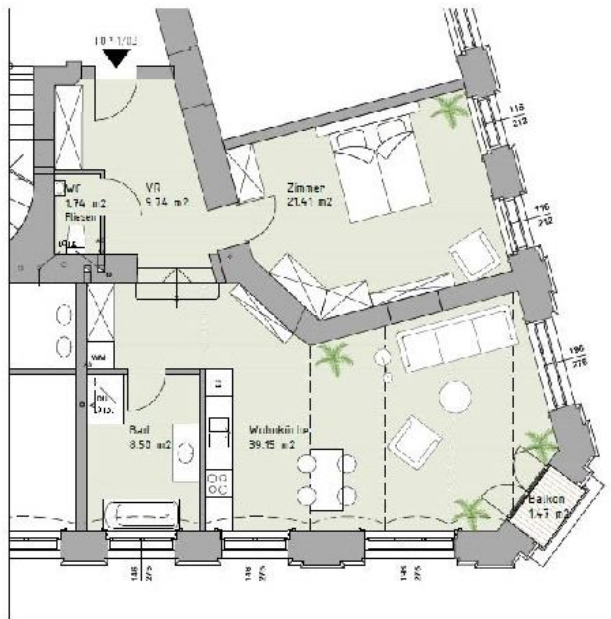
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









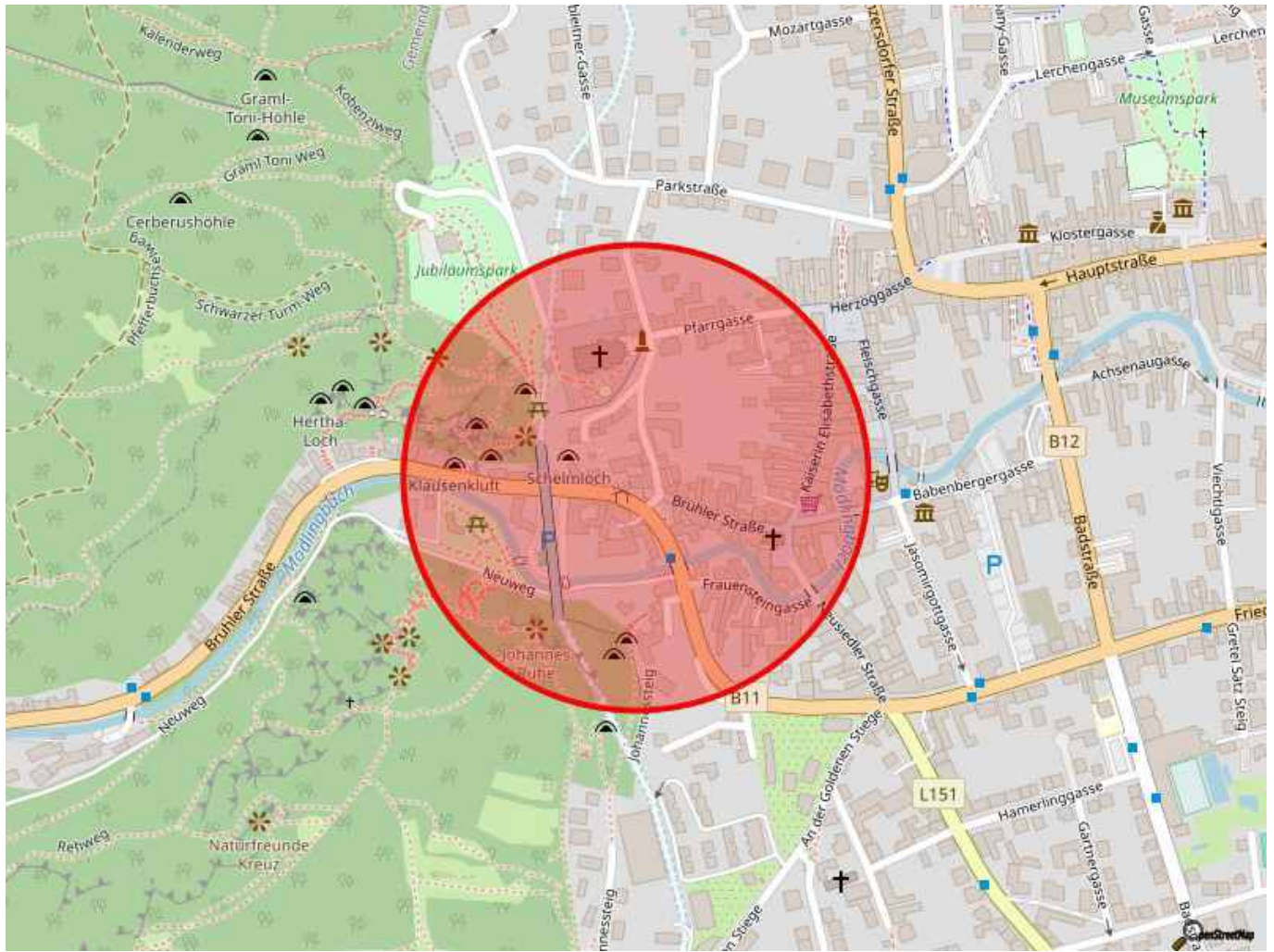


EG	TOP 1/03
WNF:	80.54 m <sup>2</sup>
BALKON:	1.47 m <sup>2</sup>
Keller:	5.69 m <sup>2</sup>

Kirchengasse  
Mödling

EG Top 1/03  
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.

Diese ca. 81 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung besticht durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und ihren unverwechselbaren Charakter. Ob als stilvolle Wohnung, charmantes Studio oder repräsentatives Büro/Ordination – Dank der Möglichkeit eines separaten Eingangs bietet sie ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebens- oder Arbeitskonzepte. Das Entrée – ein geräumiges Vorzimmer – lässt sich sowohl als Schrankraum als auch als einladender Empfangsbereich gestalten.

Ein eleganter Rundbogen und zwei kleine Treppenstufen führen in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie das Badezimmer.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet ca. 21 m<sup>2</sup> großzügigen Raum zum Entspannen und Wohlfühlen.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Abgesehen von den großformatigen Fliesen, wird es durch ein großes Fenster belichtet, und ist mit einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. 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.

Zudem verfügt die Wohnung über ein separates WC mit Handwaschbecken.

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 m<sup>2</sup>

- 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 Südbahn optimal erschlossen. Ob für Geschäftsaktivitäten, Wohnen oder als Investitionsobjekt, diese Lage bietet ein außergewöhnliches Umfeld mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.