Altbauklassiker mit offenen Wohngefühl – Wohnen im Zentrum von Mödling

Objektnummer: 141/83703

Eine Immobilie von Rustler

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1895
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,22 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	470.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

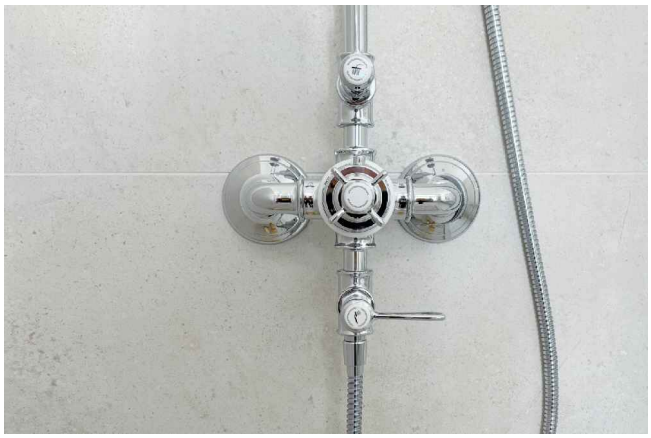
Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

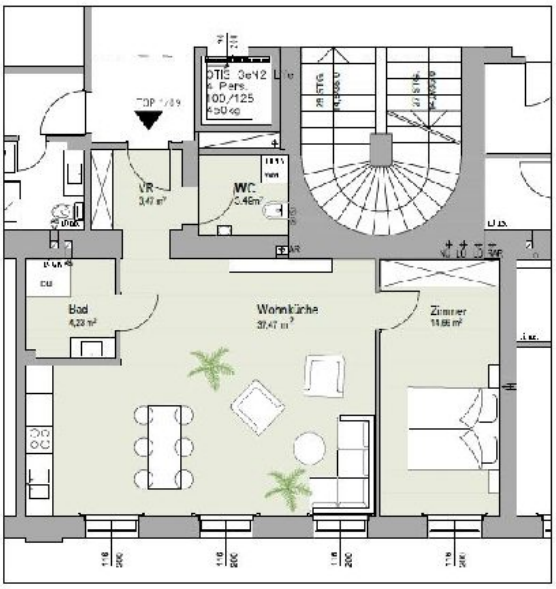


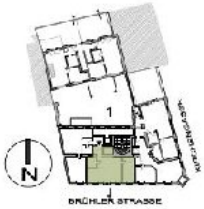
Möblierungsbeispiel

Möblierungsbeispiel

Möblierungsbeispiel

Möblierungsbeispiel





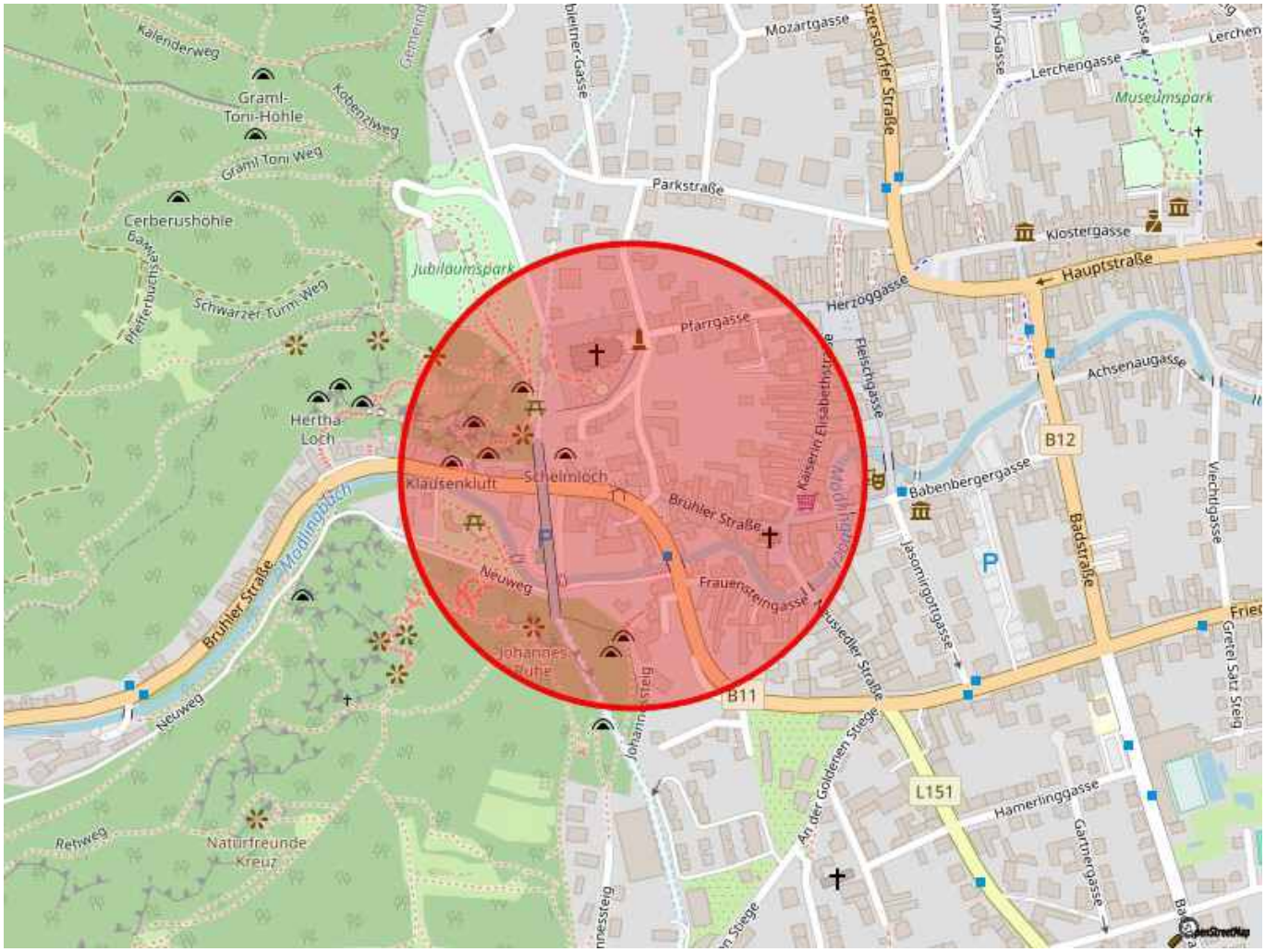
2.OG TOP 1/09

WNF: 63.22 m²
Keller: 9.01 m²

Kirchengasse
Mödling

2.OG Top 1/09
Präsentationsplan

M=1:100 (A4)
12.08.2025


Kalenderweg
Graml-
Toni-Höhle
Graml Toni Weg
Cerberushöhle
Jubiläumspark
Schwarzer Turm Weg
Hertha-
Loch
Klausenkluft
Scheinloch
Brühler Straße
Modlingbach
Neuweg
Johannes-
Ruhe
Retweg
Natürfreunde
Kreuz
Mozartgasse
Parkstraße
Pfarrgasse
Herzoggasse
Fleischgasse
Kaiserin-Elisabeth-Straße
Frauensteingasse
Siedler Straße
Babenbergergasse
Jasminrigorigasse
Klostergasse
Hauptstraße
Lerchengasse
Museumspark
Achsenaugasse
B12
B11
L151
Badstraße
Viechtgasse
Hämerlinggasse
Gartnergasse
An der Goldenen Stiege
Johannesstreig
Gretel Satz Steig

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.

Sie sind auf der Suche nach einer 2-Zimmer-Wohnung, die Offenheit und Großzügigkeit ausstrahlt? Dann wird Sie diese ca. 63 m² große Altbauwohnung in jeder Hinsicht überzeugen. Die außergewöhnliche Deckenhöhe von über 4 Meter verleiht den Räumen ein freies Wohngefühl – perfekt für alle, die Wert auf Raum, Stil und Individualität legen.

Die Wohnung bietet Ihnen folgende Raumaufteilung:
- einen einladenden Vorraum mit Platz für Garderobe oder Schrank
- einen offen gestalteten Wohnküchen-Essbereich mit Ausblick
- ein ca. 14,50 m² großes Schlafzimmer
- ein elegantes Badezimmer mit bodenebener Dusche, Waschbecken und stilvollen Armaturen im viktorianischen Stil
- ein 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 m²
- 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 Südautobahn 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.