RESERVIERT! Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon zur St. Othmar Kirche

5.1

Objektnummer: 141/83704

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1895
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	139,69 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	1.070.000,00 €

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

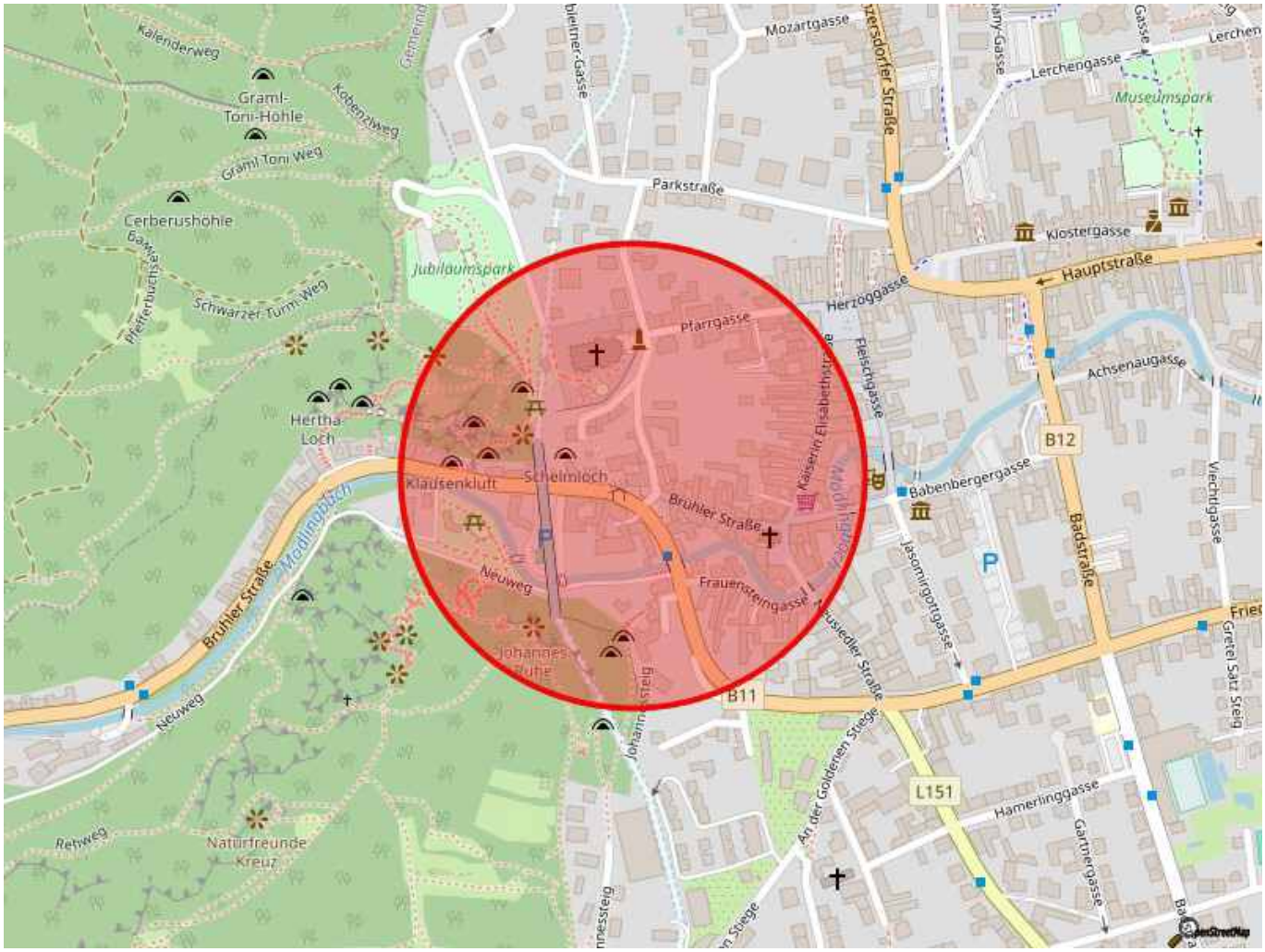
RADATZ

Möblierungsbeispiel

Möblierungsbeispiel

Möblierungsbeispiel

KIRCHENGASSE
2.OG TOP 1/10
WNF. 139.69 m²
Balkon: 5.82 m²
Keller: 21.31 m²
Kirchengasse
Mödling
2.OG Große Balkonwohnung Top 1/10
Präsentationsplan
M=1:100 (A3)
12.08.2025
EXPANDER
ARCHITEKTEN ZT GMBH


Kalenderweg
Graml-
Toni-Höhle
Kobenzlweg
Graml Toni Weg
Cerberushöhle
Schwarzer Turm Weg
Jubiläumspark
Hertha-
Loch
Klausenkluft
Schelmloch
Brühler Straße
Neuweg
Johannes
Ruhe
Rehweg
Natürfreunde
Kreuz
Mozartgasse
Parkstraße
Pfarrgasse
Herzoggasse
Fleischgasse
Kaiserin Elisabethstraße
Frauensteingasse
Jasomirgottgasse
Babenbergergasse
Lerchengasse
Museumspark
Klostergasse
Hauptstraße
Achsenaugasse
B12
Badstraße
Viechtlgasse
Gretel Satz Steig
B11
L151
Hamerlinggasse
Gartnergasse
An der Goldenen Stiege
Johannessteig

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.
Genießen Sie den imposanten Ausblick auf die nahegelegene St. Othmar Kirche – ein Blick, der zum Wohlfühlen einlädt.

Mit einer nord-ost-süd-seitigen Ausrichtung öffnet sich hinter einer klassischen Altbaufassade eine Wohnung, die in ihrer Wirkung und Großzügigkeit kaum zu übertreffen ist. Auf rund 140 m² Wohnfläche bietet diese 4-Zimmer-Wohnung ein stilvolles Wohnambiente, das Raum, Wohngefühl und architektonische Besonderheiten auf eindrucksvolle Weise vereint. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon – und einem Blick, der seinesgleichen sucht: Die Silhouette der St. Othmar-Kirche bildet den malerischen Hintergrund eines jeden Tages. Ein Ausblick, der Emotionen weckt und die Wohnung zu etwas ganz Besonderem macht.

Raumaufteilung:
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- zwei separate WCs
- stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 3 Schlafzimmer – eines davon mit charmantem Erker, der dem Raum eine einzigartige Note verleiht
- durchdachte Flure und Übergänge, die sich perfekt für maßgefertigte Schranklösungen und Stauraum nutzen lassen

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre Fläche, sondern auch durch die besondere Atmosphäre: Hohe Decken, großzügige Raumwirkung, klassische Altbaudetails, edle Armaturen im viktorianischen Stil und eine Lage unmittelbar bei der Fußgängerzone.

Informieren Sie sich gerne über weitere Wohnungen unter Kirchengasse1

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. 21 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.