

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



**Objektnummer: 24123**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<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 m²
<b>Nutzfläche:</b>	703,00 m²
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	3.556,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

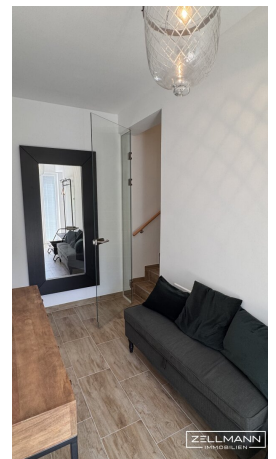
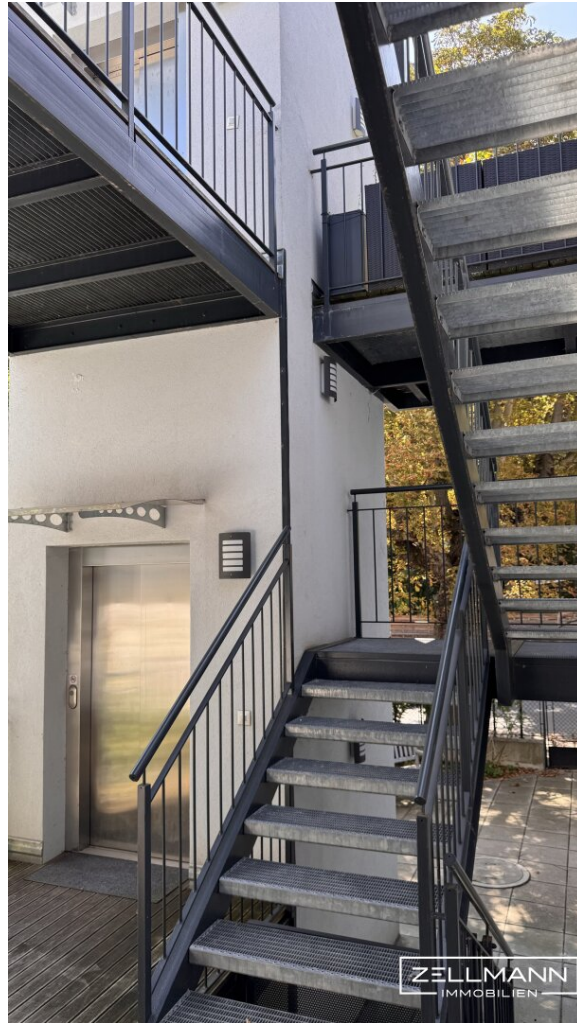


**Christian Zellmann**

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

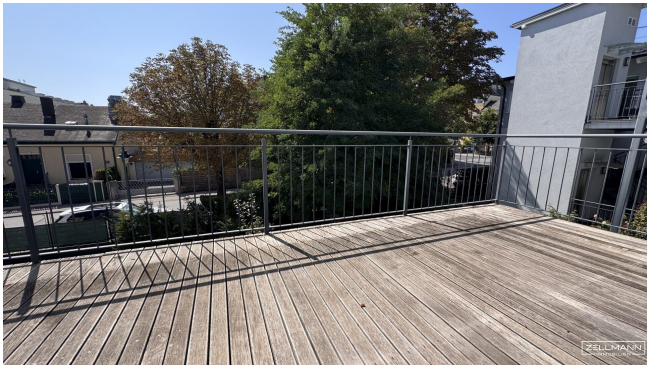




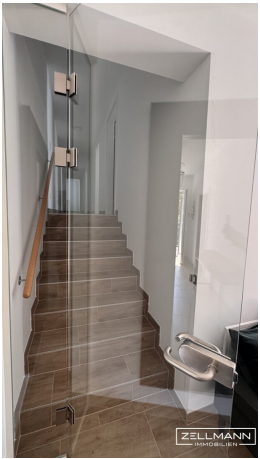




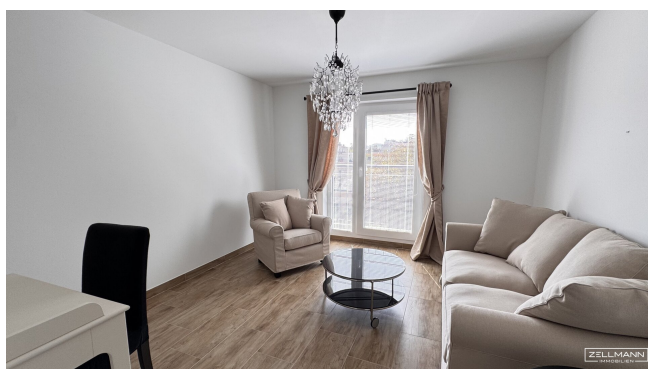


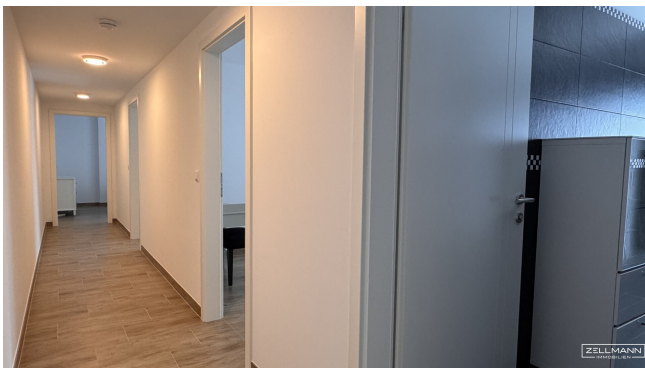






















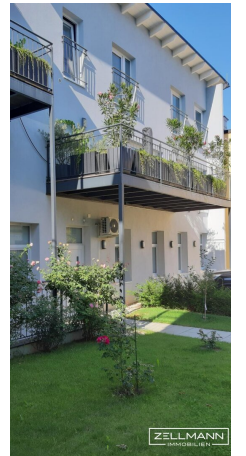












# Objektbeschreibung

## Exklusive Investitionsmöglichkeit in Mödling

größtenteils 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.

**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.

### **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 überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **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