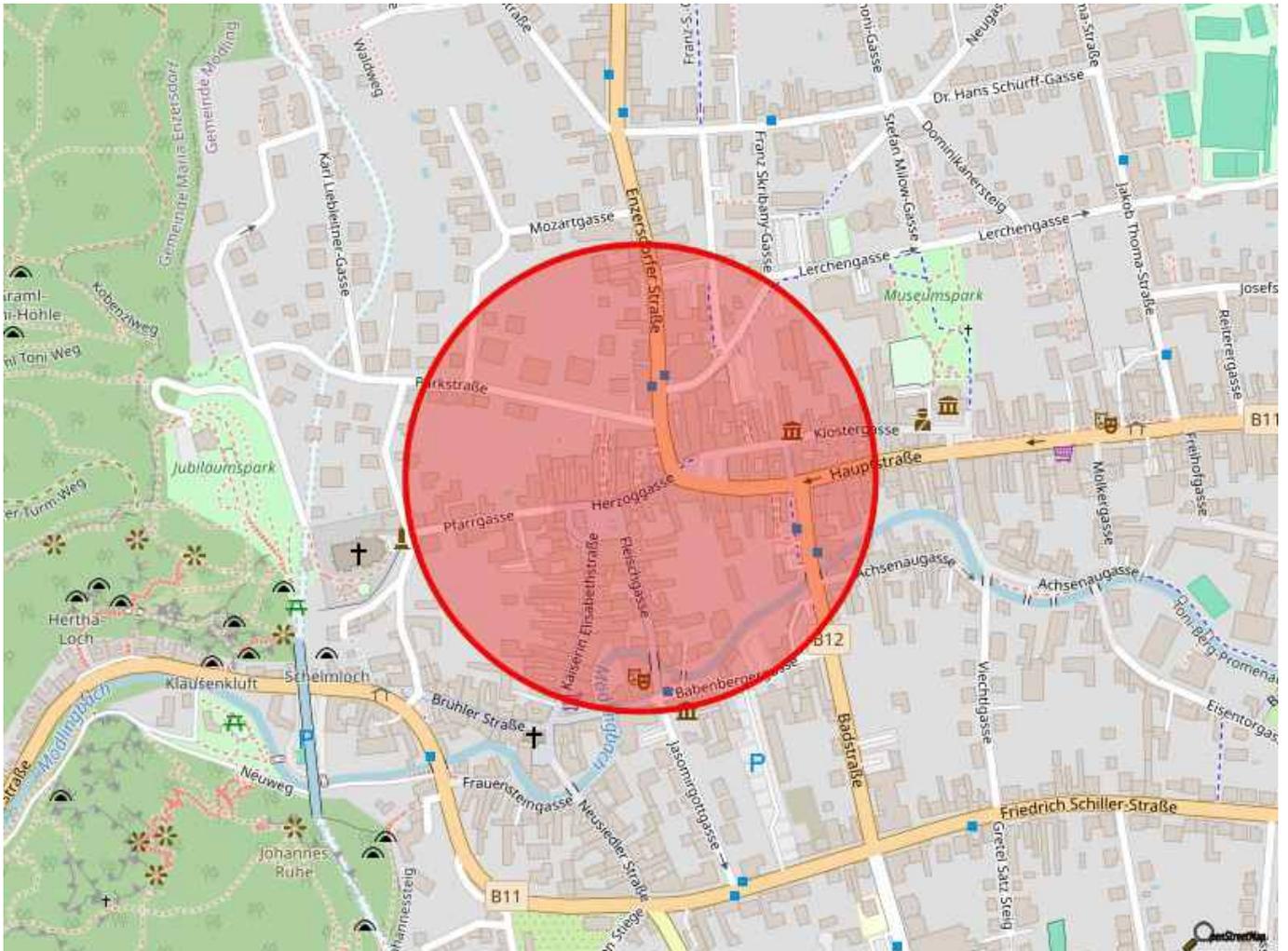


## Eine Rarität in Mödling: ca. 290m<sup>2</sup> große Kanzlei/Bürofläche mit besonderem Charme



Lageplan

**Objektnummer: 141/83270**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1420
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Büroobjekt befindet sich in absoluter Toplage – direkt am Eingang der charmanten Fußgängerzone von Mödling. Es verbindet auf beeindruckende Weise den historischen Charakter eines Gebäudes aus dem 15. Jahrhundert mit modernstem Arbeitskomfort und Ausstattung. Das rund 290 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss wurde laufend instandgehalten und präsentiert sich in guten Zustand.

Der Zugang zum Objekt erfolgt über eine eindrucksvolle historische Eisentür im ersten Obergeschoss. Über einige Stufen gelangt man direkt in den zentralen Hauptraum mit Dachflächenfenstern auf beiden Seiten – ein heller, großzügiger Bereich mit stilvollem Kamin, der sich hervorragend als Empfangsbereich oder kommunikativer Arbeitsplatz eignet. Von hier aus sind alle weiteren Räume zentral begehbar.

Die Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eine offene, hochwertig ausgestattete Küche mit angrenzendem großzügigen Essbereich (z.B. für Teammeetings, gemeinsame Pause oder Kundengespräche), mehrere abgeschlossene Räume, welche ideale Voraussetzungen für Arbeiten bieten – ob als Einzelbüros, Besprechungszimmer oder flexible Teamflächen, zwei separate WCs, zwei praktische Abstellräume sowie ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne – ideal für den komfortablen Büroalltag.

Besonders hervorzuheben sind die liebevoll restaurierten Ziegelmauern, die dem Objekt einen einzigartigen Charakter verleihen und das historische Flair des Hauses unterstreichen. Das Gebäude selbst stammt aus dem 15. Jahrhundert und beeindruckt durch seine dreiflügelige Bauweise sowie eine markante, mehrfach adaptierte Fassade. Mit seiner gelungenen Verbindung von Geschichte und moderner Ausstattung stellt dieses Objekt eine repräsentative und seltene Möglichkeit für Kanzleien, Agenturen oder Büros mit hohem Anspruch dar.

Zusätzlich bestehen folgende bauliche Möglichkeiten:

- ? Schaffung einer Terrasse mit Ausrichtung in den Innenhof
- ? Installation zusätzlicher Dachflächenfenster
- ? Eventuell bestünde die Möglichkeit, einen Lift einzubauen, unter bestimmten Voraussetzungen.

Lage und Infrastruktur:

Das Büro liegt in einer sehr guten Lage, direkt in der Fußgängerzone von Mödling. In der Nähe finden Sie viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie den Supermarkt Billa, eine Apotheke und Bipa. Auch die beliebte Bäckerei Kolm ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Den Bahnhof erreichen Sie mit dem Bus in etwa 10 Minuten. Von dort sind Sie in nur 30 Minuten in Wien. Zudem gibt es auch weitere kostenfreie Parkmöglichkeiten rund um die Lerchengasse.



## **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.