

## Einzigartiges Dachbodenjuwel - Mitplanung noch möglich



Kennzeichnung-FINAL

**Objektnummer: 141/83715**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816

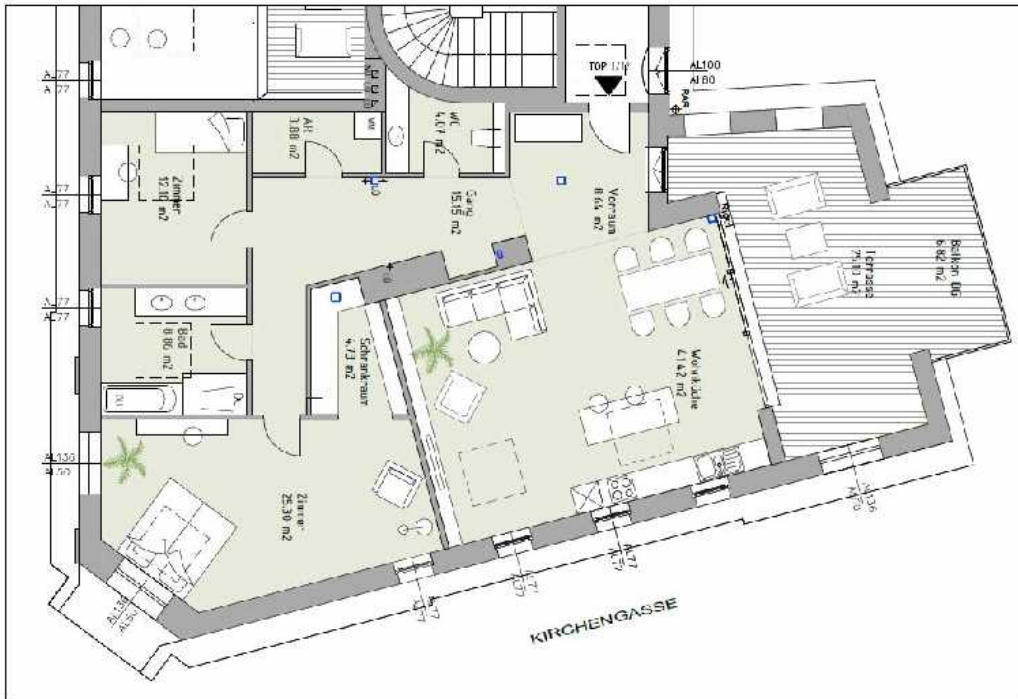
H +43 676 834 34 816



Mitglied des  
immobilienring.at







2 OG	TOP 1/12
WNF:	124.15 m <sup>2</sup>
BALKON:	6.82 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	25.10 m <sup>2</sup>
Keller:	18.22 m <sup>2</sup>



Kirchengasse  
Mödling

DG Top 1 / 12  
Präsentationsplan

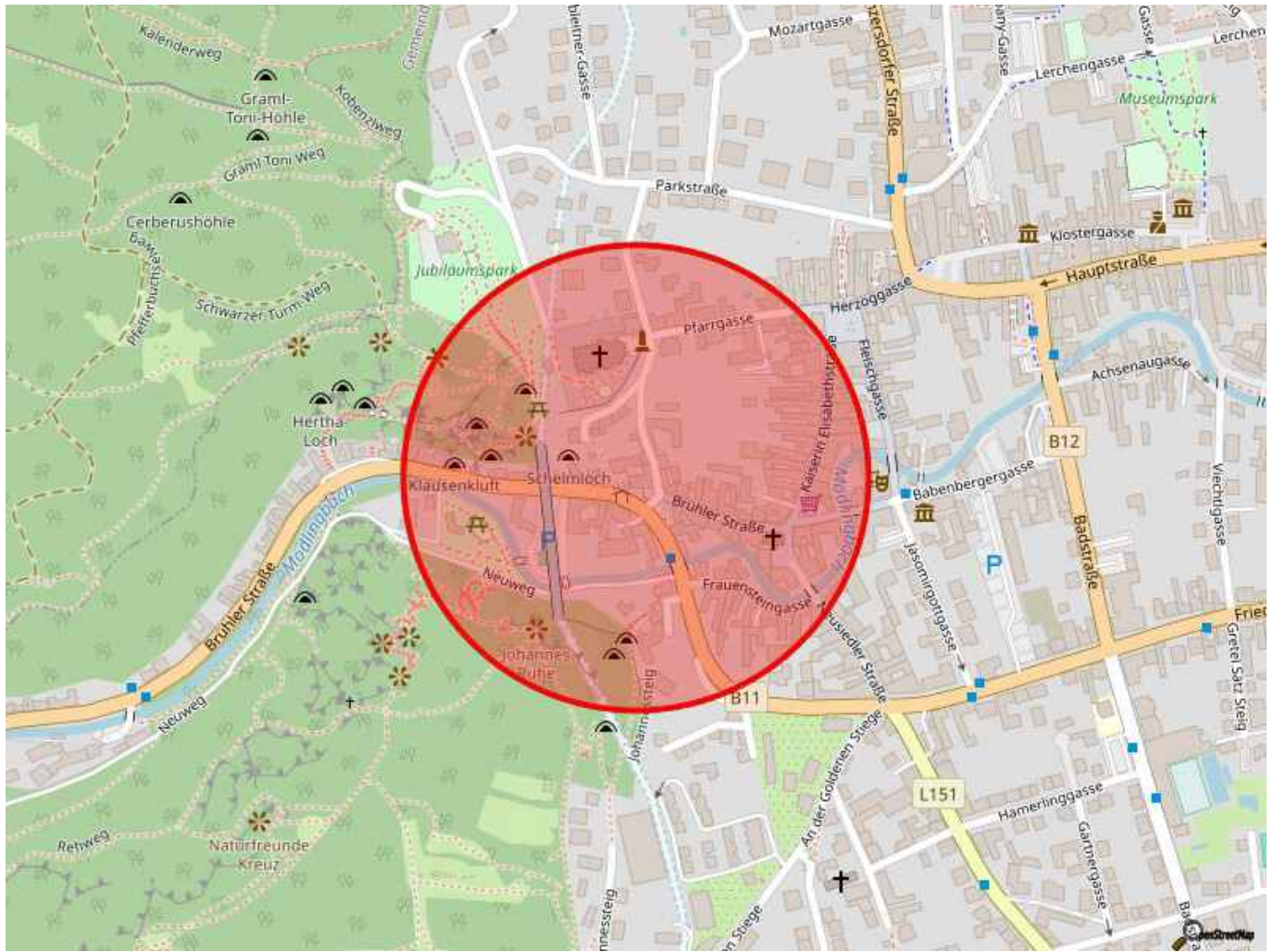
M=1:100 (A4)  
29.01.2025



**EXPANDER**  
ARCHITECTEN ZT GMBH  
ERLAAER STRASSE 165, 1230 WIEN  
TEL: +43-1-890 57 53 FAX: DW-15  
office@expander-architekten.at



Mitglied des  
immobilienring.at



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

Raumaufteilung:

Aufgrund des Baufortschrittes, ist eine individuelle Raumplanung sowie die Zusammenlegung mit Top 11 noch möglich!

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre Fläche, sondern auch durch die besondere Atmosphäre:

Hohe Decken, offene Raumwirkung durch zusätzliche Lichtkuppeln und großzügige Terrassenverglasung, klassische AltbauDetails, originalgetreue Rundfenster, edle Armaturen im viktorianischen Stil und vieles mehr.

Highlights:

- Terrasse/Balkon
- imposanter Ausblick
- aufwendig restaurierte und beleuchtete Fassade
- Fußbodenheizung über Hauszentralheizung mit Luftwärmepumpe
- Personenlift
- hochwertiger Dielen-Parkettboden
- großformatige Boden- und Wandfliesen
- Kellerabteil ca. 18 m<sup>2</sup>
- Fahrradabstellplatz
- Autoabstellplatz im Innenhof
- unmittelbare Lage in der Fußgängerzone

Informieren Sie sich gerne über weitere Wohnungen unter [Kirchengasse1](#)

Lage:

Das Objekt befindet sich in absoluter Premiurlage, 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.