

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



Objektnummer: 24122

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	596,39 m²
Nutzfläche:	703,00 m²
Terrassen:	5
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.556,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

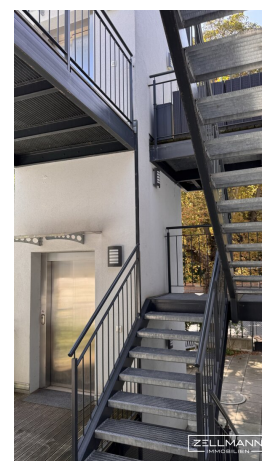
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

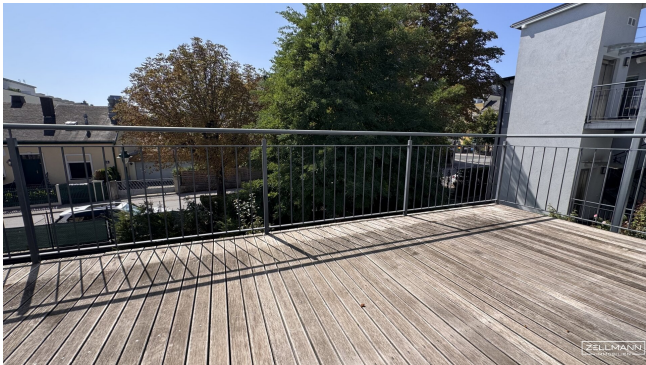
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00

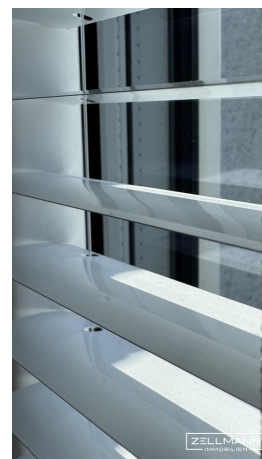








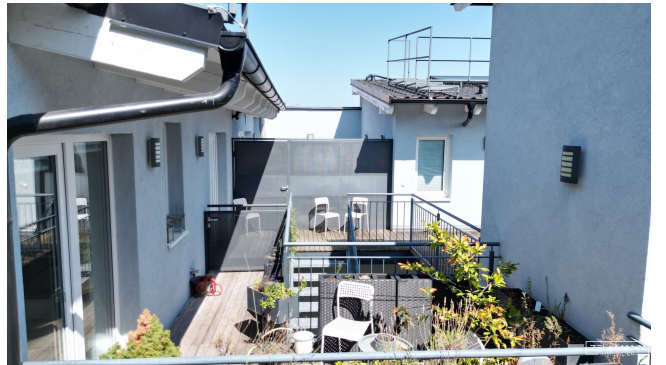






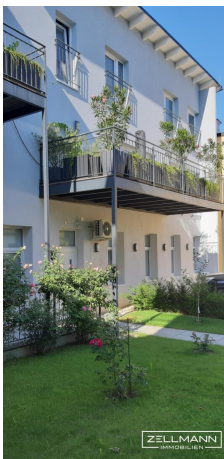












Objektbeschreibung

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 m²**. Jede Einheit besticht durch ihre klare Raumgestaltung, helle Wohnzonen und elegante Materialien.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Erdgeschossfläche mit **ca. 227 m²**, 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 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 703 m²
- 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/m²a | 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.

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 kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

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