Kirchengasse 1/1/04, 2340 Mödling | Wohnung | Objektnummer: 55221

ENTZÜCKENDE 2 ZIMMER II PRESTIGE UND ELEGANZ II WOHNEN IM DENKMALGESCHÜTZEN MÖDLINGER STADTJUWEL II FUSSGÄNGERZONE





Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

ENTZÜCKENDE 2 ZIMMER II PRESTIGE UND ELEGANZ II WOHNEN IM DENKMALGESCHÜTZEN MÖDLINGER STADTJUWEL II FUSSGÄNGERZONE





Lage

Kirchengasse 1 / Brühler Straße 18

In **sehr beliebter Lage und an einer prestigeträchtigen Adresse** in Mödling gelangen in einem unter **Denkmalschutz** stehendem und **1895** bezeichnetem **dreigeschoßigem Eckhaus** mit **neobarocken Dekorformen** Wohnungen zum Verkauf.

Das **imposante Eckhaus** mit wurde **komplett modernisiert**, die **Fassade** aufwendig **restauriert** und wie ein Palais beleuchtet, die **Fenster originalgetreu nachgebaut** und zusätzlich wurden alle Wohnungen mit zeitgemäßen, **qualitativ selektierten** und **hochwertigen Materialen** sowie **neuester Technik** ausgestattet. Im letzten Geschoß befinden sich **2 oder optional zusammengelegt 1 moderne Dachgeschosswohnung mit Balkonen und Terrassen und einem der schönsten Ausblicke** direkt auf die **St. Othmar Kirche und weit über die Dächer in Mödling und ins Grüne.** Im **Altbau** haben ausgewählte Wohnungen **Terrassen, Balkone oder Gärten**. Der Innenhof wird teilweise begrünt und mit **3 KFZ Stellplätzen**, welche separat zum Kauf erhältlich sind, ausgestattet und ein **Lift** wurde **vom Keller bis zum Dachgeschoß** eingebaut. Das Hofhaus wird ebenfalls wieder zum Leben erweckt.

Der **Standort** der Immobilie überzeugt mit einer **Top-Lage** am **Beginn der Fußgängerzone** - **Kirchengasse**, dem **Aquädukt** und der **Brühler Straße**.

Freunde treffen bei den verschiedenen traditionellen und neuen Lokalen, bummeln in der Fußgängerzone, gemütliche **Spaziergänge** im Kurpark, **Radfahrten, Klettern** und **Wandern** im **Wienerwald** – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten in der **unmittelbaren idyllischen Umgebung**. Naturliebhaber, die trotzdem noch die Vorzüge der Stadt vor der Türe genießen möchten, werden sich hier bestimmt auf Anhieb wohlfühlen. Hier erhalten Sie eine **solide Wertanlage an einer perfekten Wohnadresse.**

Eine **gute Bahnverbindung** durch den **Bahnhof Mödling**, mit den **Bahn-Linien R3, R97, R98, REX1,**

REX3, S1, S2, S3, S4 kann in ca. 6 Minuten mit dem Bus erreicht werden. Von dort erreichen Sie den **Bahnhof Wien Mitte**nach ca. 30 Minuten und haben somit auch eine weitere optimale öffentliche Anbindung in Wien. Die **Bus-Linien 264** und **265** befinden sich in Gehweite.

PROJEKT

- Verschiedene Wohnungen mit teilweise Balkon/Terrasse/Garten
- Denkmalgeschütztes Haus aus 1895
- 3 KFZ Außenstellplätze / 2 Garagen im Hofhaus
- Wohnflächen zwischen 49m² und 140m²
- 2-4 Zimmer Wohnungen

HIGHLIGHTS

- Zeitlose und elegante Parkettböden
- Altbau mit überdurchschnittlichen Raumhöhen
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion / Hauszentralheizung mit Luftwärmepumpe
- Nähe Fußgängerzone und Aquädukt
- Fahrradabstellplätz im Hof
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Exklusive und hochwertige Ausstattung
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- Originalgetreu nachgebaute und neue Holzfenster
- Personenlift vom Keller bis Dachgeschoß
- Fassade aufwendig restauriert und beleuchtet
- Prestigeträchtige Wohnadresse - Kirchengasse 1
- Durchdachte Grundrisse und optimale Raumaufteilung
- Eckwohnungen mit Erker und Blick Richtung Fussgängerzone

AUFTEILUNG: siehe Verkaufsplan

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 48,47m²
- **ZIMMER:** 2
- **AUSRICHTUNG:** OST
- **GESCHOSS:** EG
- **KELLER:** 1

FOTOS FOLGEN: DIE MÖBLIERUNG IST KI UNTERSTÜTZT UND DIENT LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG

Baustatus: Altbauwohnungen Stiege 1 EG-2.OG sind fertig.

Besichtigungen: nach schriftlicher Anfrage mit Terminvereinbarung möglich

Betriebskosten: folgen

Geplante Fertigstellung: Altbauwohnungen EG-2.OG bis ca. Ende 2025 / Allgemeinflächen und Dachgeschoß ca. Anfang 2026

Vertragserrichter: Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: LIM-LAW Rechtsanwalts GmbH Immobilienrecht Albertgasse 1A, 1080 Wien

Vertragserrichtungskosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzirung und grundverkehrbeördlicher Genehmigung

Kaufpreis € 360.000,-

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!
RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 48,47 m²
Etage:	EG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	1895
Ausrichtung:	Osten
Letzte Generalsanierung:	2025
Energieausweis:	
Gültig bis:	13.11.2035
HWB:	D 116,7 kWh/m²a
fGEE:	C 1,68

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Wohnküche / offene Küche

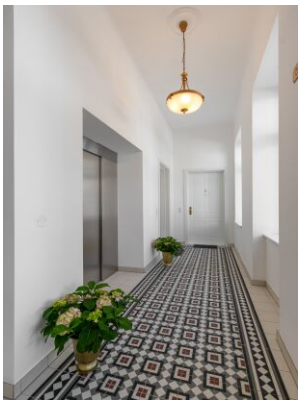
Preisinformationen

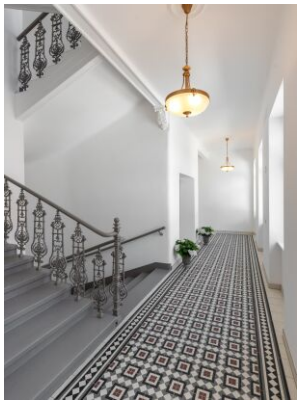
Kaufpreis:	360.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	LIM-LAW Rechtsanwalts GmbH, 1,5% zzgl. USt. und Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzierung und grundverkehrsbehördlicher Genehmigung
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

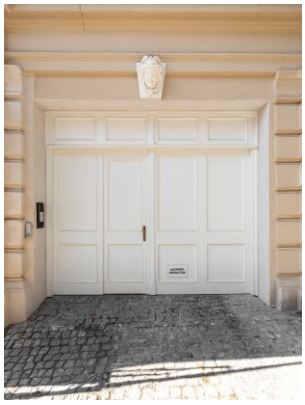




















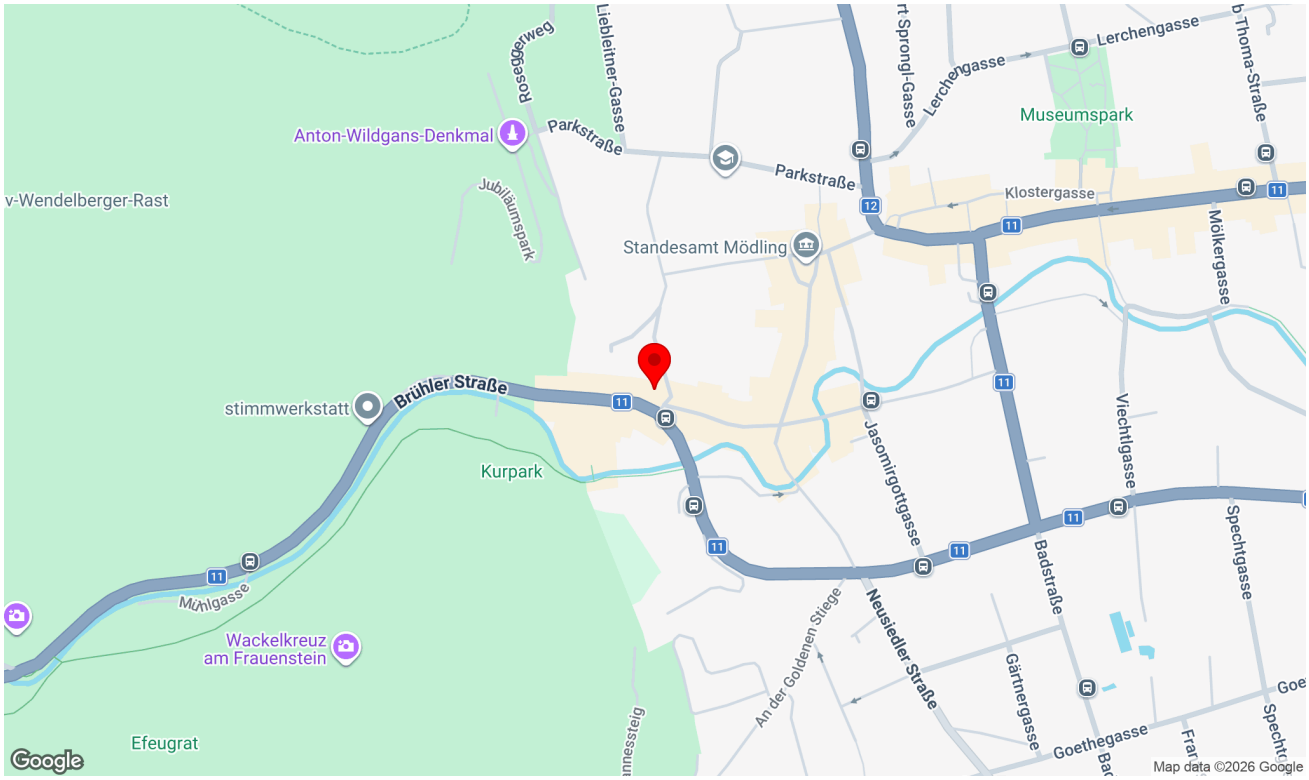




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Kirchengasse 1/1/04, 2340 Mödling



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Klinik	475 m
Apotheke	200 m
Krankenhaus	1.375 m

Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	1.225 m

Verkehr

Bus	25 m
U-Bahn	5.525 m
Straßenbahn	4.850 m
Bahnhof	1.150 m
Autobahnanschluss	2.925 m

Kinder & Schulen

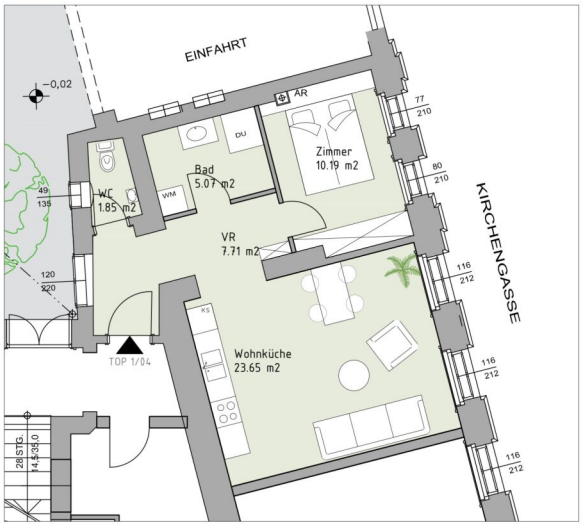
Schule	400 m
Kindergarten	100 m
Höhere Schule	1.450 m

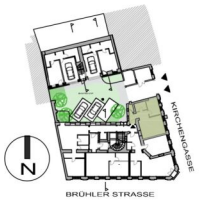
Sonstige

Bank	375 m
Geldautomat	375 m
Post	225 m
Polizei	575 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





EG TOP 1/04

WNF: 48.47 m²
Keller: 5.73 m²

Kirchengasse Mödling	EG Top 1/04 Präsentationsplan	M=1:100 (A4) 12.08.2025

Verkaufspreisliste - 2340 Mödling, Kirchengasse 1

Geschoß	Top	WNF	Zimmer	Balkon 50%	Terrasse 30%	m² gewichtet		Kaufpreis	Status
EG	1/01	59,83 m²	2		7,20 m²	61,99 m²	€	390 000,00	verfügbar
EG	1/02	62,88 m²	2			62,88 m²	€	395 000,00	verfügbar
EG	1/03	80,54 m²	2	1,47 m²		81,28 m²	€	580 000,00	verfügbar
EG	1/04	48,47 m²	2			48,47 m²	€	360 000,00	reserviert
1. OG	1/05	59,03 m²	2	8,14 m²		63,10 m²	€	449 000,00	verfügbar
1. OG	1/06	62,74 m²	2			62,74 m²	€	449 000,00	verfügbar
1. OG	1/07	139,80 m²	4		42,00 m²	152,40 m²	€	1 250 000,00	reserviert
2. OG	1/08								verkauft
2. OG									verkauft
2. OG	1/10								verkauft
DG	1/11	101,57 m²	3	8,14 m²	26,99 m²	113,74 m²	€	1 150 000,00	verfügbar
DG	1/12	124,15 m²	3	6,82 m²	25,10 m²	135,09 m²	€	1 250 000,00	verfügbar
DG	11+12	244,94 m²	5	14,96 m²	42,91 m²	265,29 m²	€	2 400 000,00	verfügbar

Kaufvertragsrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.

16.09.2026

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at