

Kirchengasse 1/1/09, 2340 Mödling | Wohnung | Objektnummer: 55228

## SEHR GERÄUMIGE 2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG II PRESTIGE UND ELEGANZ II WOHNEN IM DENKMALGESCHÜTZTEN MÖDLINGER STADTJUWEL II FUSSGÄNGERZONE



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

## SEHR GERÄUMIGE 2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG II PRESTIGE UND ELEGANZ II WOHNEN IM DENKMALGESCHÜTZTEN 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** wird **komplett modernisiert**, die **Fassade** aufwendig **restauriert**, die **Fenster originalgetreu nachgebaut** und zusätzlich werden alle Wohnungen mit zeitgemäßen, **qualitativ selektierten** und **hochwertigen Materialien** sowie **neuester Technik** ausgestattet. In den Rohdachboden werden 2-3 **moderne Dachgeschosswohnungen mit Terrassen** eingebaut. Im **Altbau** erhalten ausgewählte Wohnungen **Terrassen, Balkone oder Gärten**. Der Innenhof wird teilweise begrünt und mit **3 KFZ Stellplätzen**, welche zum Kauf erhältlich sind, ausgestattet und ein **Lift** wird **vom Keller bis zum Dachgeschoß** eingebaut. Das Hofhaus wird ebenfalls wieder zum Leben erweckt und bietet einen unglaublich **imposanten Blick** über die Gärten direkt auf die **St. Othmar Kirche**.

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 Antrieb 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 Zinshaus aus 1895
- 3 KFZ Außenstellplätze / 2 Garagen im Hofhaus
- Wohnflächen zwischen 49m<sup>2</sup> und 140m<sup>2</sup>
- 2-4 Zimmer Wohnungen

## **HIGHLIGHTS**

- Parkettböden - Dielen oder französischer Fischgrät
- im Altbau überdurchschnittliche Raumhöhen
- Fußbodenheizung / Hauszentralheizung mit Luftwärmepumpe
- Nähe Fußgängerzone und Aquädukt
- Fahrradabstellplatz 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 wird aufwendig restauriert und beleuchtet
- Prestigeträchtige Wohnadresse
- Durchdachte Grundrisse und optimale Raumaufteilung
- Eckwohnungen mit Erker

**AUFTEILUNG:** siehe Verkaufsplan

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 63,22m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **AUSRICHTUNG:** SÜD
- **GESCHOSS:** 2.Stock mit Lift
- **KELLER:** 1

**FOTOS: 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 Fremdfinanzierung  
und grundverkehrsbeördlicher Genehmigung

**Kaufpreis € 475.000,-**

**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](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!**  
**RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://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. 63,22 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	Anfang 2026
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1895
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Generalsanierung:	2025
		Energieausweis	
		Gültig bis:	13.11.2035
		HWB:	 116,7 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,68

## Ausstattung

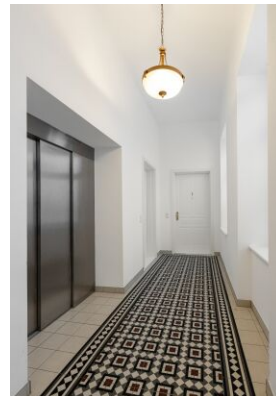
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche

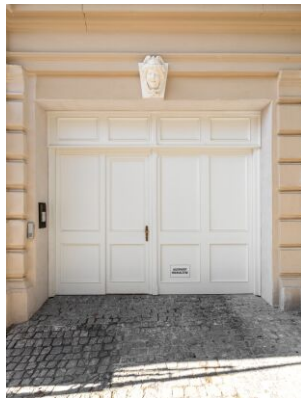
## Preisinformationen

Kaufpreis:	475.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	LIM-LAW Rechtsanwalts GmbH, 1,5% zzgl. USt. und Barauslagen vom Kaufpreis, + 0,25% bei Fremdfinanzierung und grundverkehrsbe hördlicher Genehmigung
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos

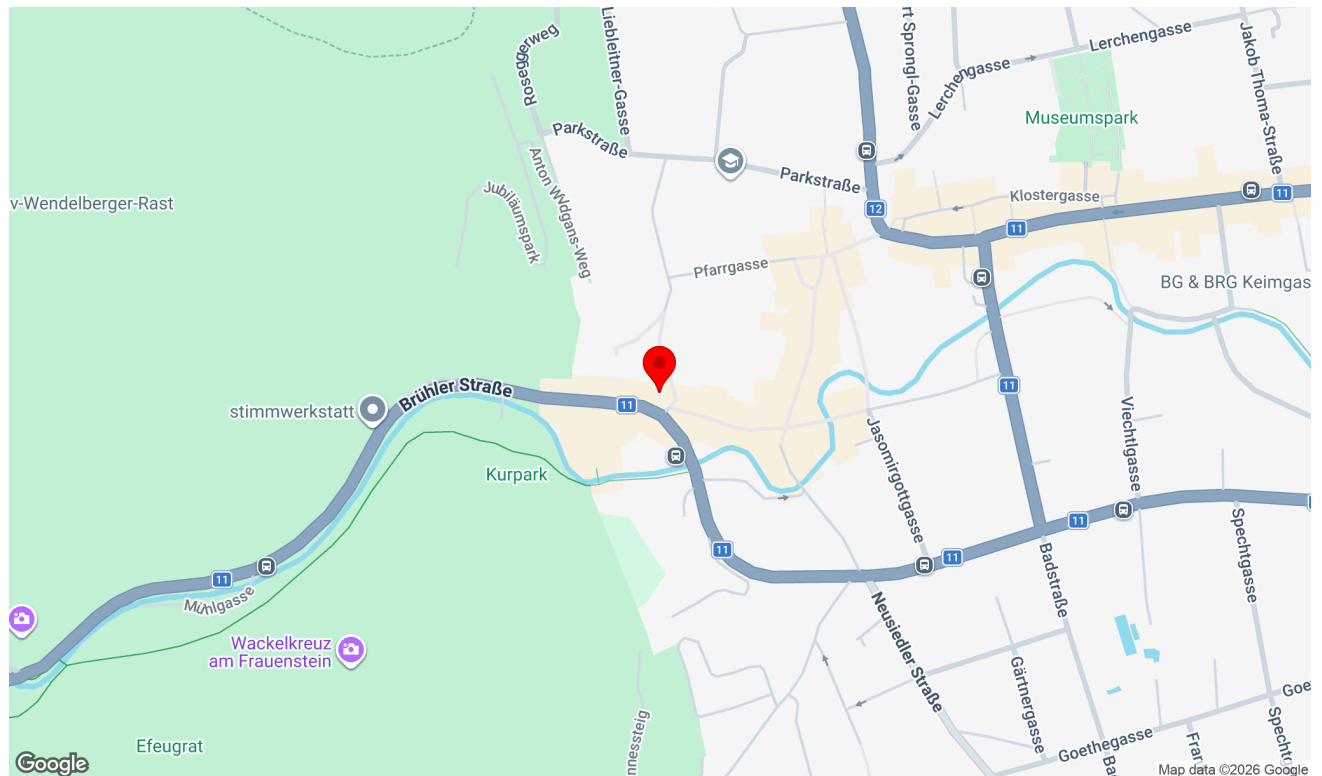






## Lage

Kirchengasse 1/1/09, 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

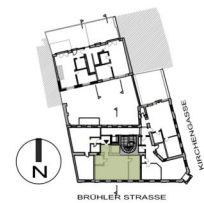
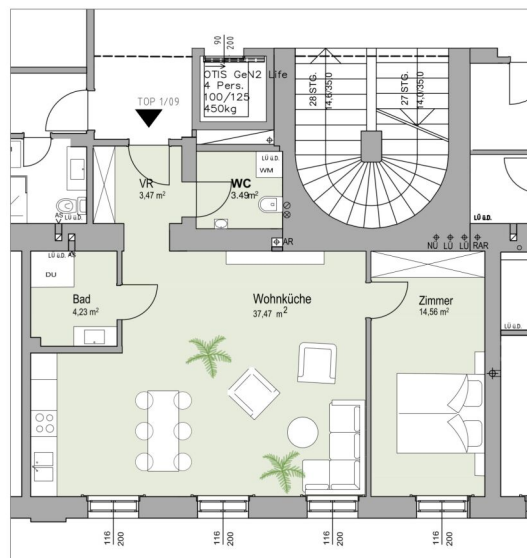
Schule	400 m
Kindergarten	100 m
Höhere Schule	1.450 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



2.OG TOP 1/09

WNF: 63.22 m<sup>2</sup>  
Keller: 9.01 m<sup>2</sup>

Kirchengasse  
Mödling

2.OG Top 1/09  
Präsentationsplan

M=1:100 (A4)  
12.08.2025

## Verkaufspreisliste - 2340 Mödling, Kirchengasse 1

Geschoß	Top	WNF	Zimmer	Balkon 50%	Terrasse 30%	m <sup>2</sup> gewichtet	Kaufpreis	Status
EG	1/01	59,83 m <sup>2</sup>	2		7,20 m <sup>2</sup>	61,99 m <sup>2</sup>	€ 430 000,00	verfügbar
EG	1/02	62,88 m <sup>2</sup>	2			62,88 m <sup>2</sup>	€ 435 000,00	verfügbar
EG	1/03	80,54 m <sup>2</sup>	2	1,47 m <sup>2</sup>		81,28 m <sup>2</sup>	€ 580 000,00	verfügbar
EG	1/04	48,47 m <sup>2</sup>	2			48,47 m <sup>2</sup>	€ 360 000,00	reserviert
1. OG	1/05	59,03 m <sup>2</sup>	2	8,14 m <sup>2</sup>		63,10 m <sup>2</sup>	€ 465 000,00	verfügbar
1. OG	1/06	62,74 m <sup>2</sup>	2			62,74 m <sup>2</sup>	€ 455 000,00	verfügbar
1. OG	1/07							verkauft
2. OG	1/08							verkauft
2. OG	1/09	63,22 m <sup>2</sup>	2			63,22 m <sup>2</sup>	€ 475 000,00	verfügbar
2. OG	1/10	139,69 m <sup>2</sup>	4	6,82 m <sup>2</sup>		143,10 m <sup>2</sup>	€ 1 150 000,00	verfügbar
DG	1/11	101,57 m <sup>2</sup>	3	8,14 m <sup>2</sup>	26,99 m <sup>2</sup>	113,74 m <sup>2</sup>	€ 1 150 000,00	verfügbar
DG	1/12	124,15 m <sup>2</sup>	3	6,82 m <sup>2</sup>	25,10 m <sup>2</sup>	135,09 m <sup>2</sup>	€ 1 250 000,00	verfügbar
DG	11+12	244,94 m <sup>2</sup>	5	14,96 m <sup>2</sup>	42,91 m <sup>2</sup>	265,29 m <sup>2</sup>	€ 2 400 000,00	verfügbar

Kaufvertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.

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