

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Gartenmitbenutzung in Toplage von Mödling



 **PRADIUM**
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/130

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,43 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 244,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Gesamtmiete	900,00 €
Kaltmiete (netto)	641,05 €
Kaltmiete	818,18 €
Betriebskosten:	177,13 €
USt.:	81,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



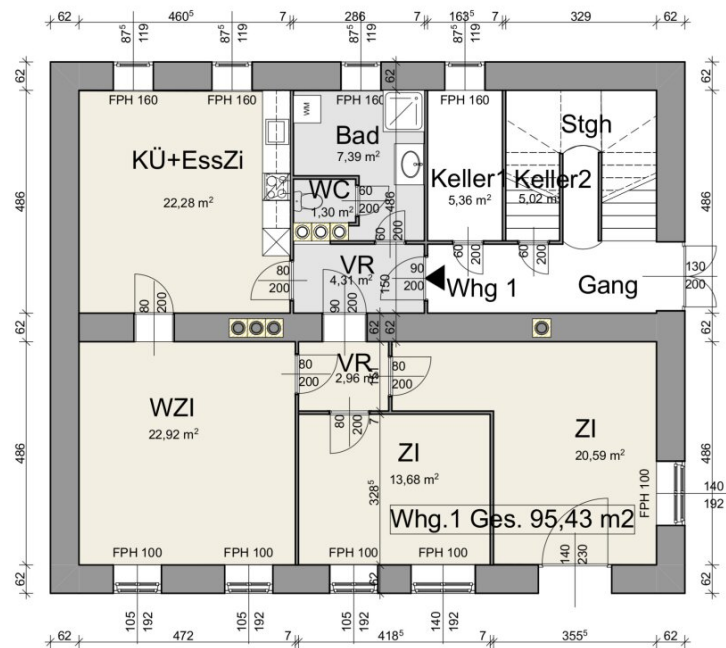
Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen









Mödling Scheffergasse 22 Top1

Objektbeschreibung

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Mödling gelangt diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich in einem kleinen, gut strukturierten Wohnhaus mit nur vier Parteien – pro Etage eine Einheit – und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die ideale Anbindung an das Stadtzentrum.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über ca. 95 m² Wohnfläche und unterteilt sich in drei Schlafzimmer sowie eine großzügige Wohnküche mit Essbereich. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet, die Toilette ist separat begehbar. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kaminanschluss, der beispielsweise die Installation eines Schwedenofens ermöglicht und so für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Die Wohnung liegt im Souterrain – auf der Westseite unterhalb des Bodenniveaus, während die Ostseite mit den Schlafzimmern auf Erdgeschoßniveau liegt und somit viel Tageslicht bietet. Zusätzlich steht ein kleiner, gepflegter Vorgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung – ideal zum Entspannen im Grünen.

Highlights:

- Großzügige **4-Zimmer-Wohnung** mit durchdachtem Grundriss
- **Privater Eingang** für ein Maximum an Unabhängigkeit
- **Mitbenutzung des gepflegten Vorgartens** – ideal zum Entspannen im Grünen
- **Kaminanschluss** für gemütliche Stunden mit Feueratmosphäre
- **Ruhige Wohnlage** mit angenehmer Nachbarschaft
- **Top-Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Verkehr in direkter Nähe
- **Bestlage in Mödling** – urban, grün und lebensnah

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend in Mödling, in ruhiger Lage und dennoch hervorragend angebunden. Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten vom charmanten Stadtzentrum entfernt und bietet damit eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und entspannter Wohnatmosphäre.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Mödling ist in ca. 15–17 Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen schnelle S-Bahn- und Regionalzugverbindungen nach Wien, Wiener Neustadt und Baden – mit regelmäßigen Intervallen im Tages- und Wochenendnachtverkehr. In unmittelbarer Umgebung (ca. 3–5 Gehminuten) befinden sich zudem mehrere Buslinien, die eine direkte Anbindung innerhalb des Bezirks sowie in angrenzende Orte ermöglichen. Die Stadtbuslinien und Anrufsammeltaxis der Mobilregion Mödling ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot optimal.

Straßenverkehr & Mobilität:

Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der A2, A21 oder S1, wodurch sich Mödling ideal für Pendler in Richtung Wien oder Baden eignet. Zusätzlich verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes Radwegenetz sowie Angebote für Car- und Bike-Sharing.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von 5–10 Gehminuten. Die nahe gelegene Fußgängerzone in der Mödlinger Altstadt lädt mit Cafés, Boutiquen und Wochenmärkten zum Flanieren ein. Das Landeskrankenhaus Mödling, medizinische Einrichtungen sowie Behörden wie Bezirkshauptmannschaft und Finanzamt sind schnell erreichbar.

Bildung & Familienfreundlichkeit:

Mödling gilt als Schulstadt mit einem umfassenden Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten (inkl. Waldorf, Montessori), vier Volksschulen, zwei Mittelschulen, Gymnasien (u. a. Keimgasse) sowie berufsbildende mittlere und höhere Schulen sind teils fußläufig oder mit kurzer Busfahrt erreichbar. Auch Musikschule, Volkshochschule und WIFI runden das Angebot ab.

Freizeit & Erholung:

Parkanlagen, das Naturschutzgebiet Eichkogel, die Burgruine Mödling oder das Stadtbad bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Kulturelle Einrichtungen und ein lebendiges Vereinsleben machen Mödling besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Aktive.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision vom Vermieter gem. Erstauftraggeberprinzip, bezahlt wird.

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](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap