

**Exklusiv sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien in  
begehrter Lage von Mödling**



**Objektnummer: 1751/173**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	610,54 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

€ 470,28 Betriebskosten inkl. Instandhaltung € 140,26 Heizkosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



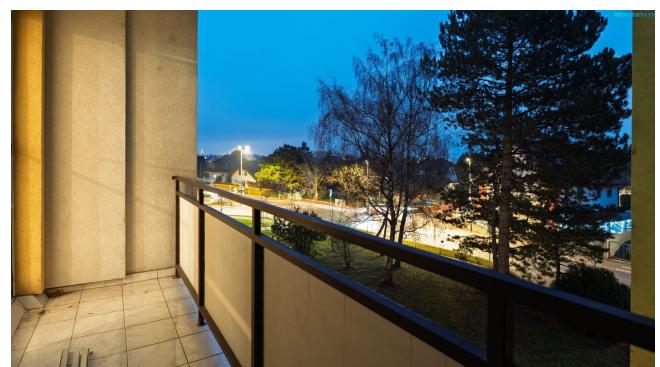
**Sascha Kimayr**

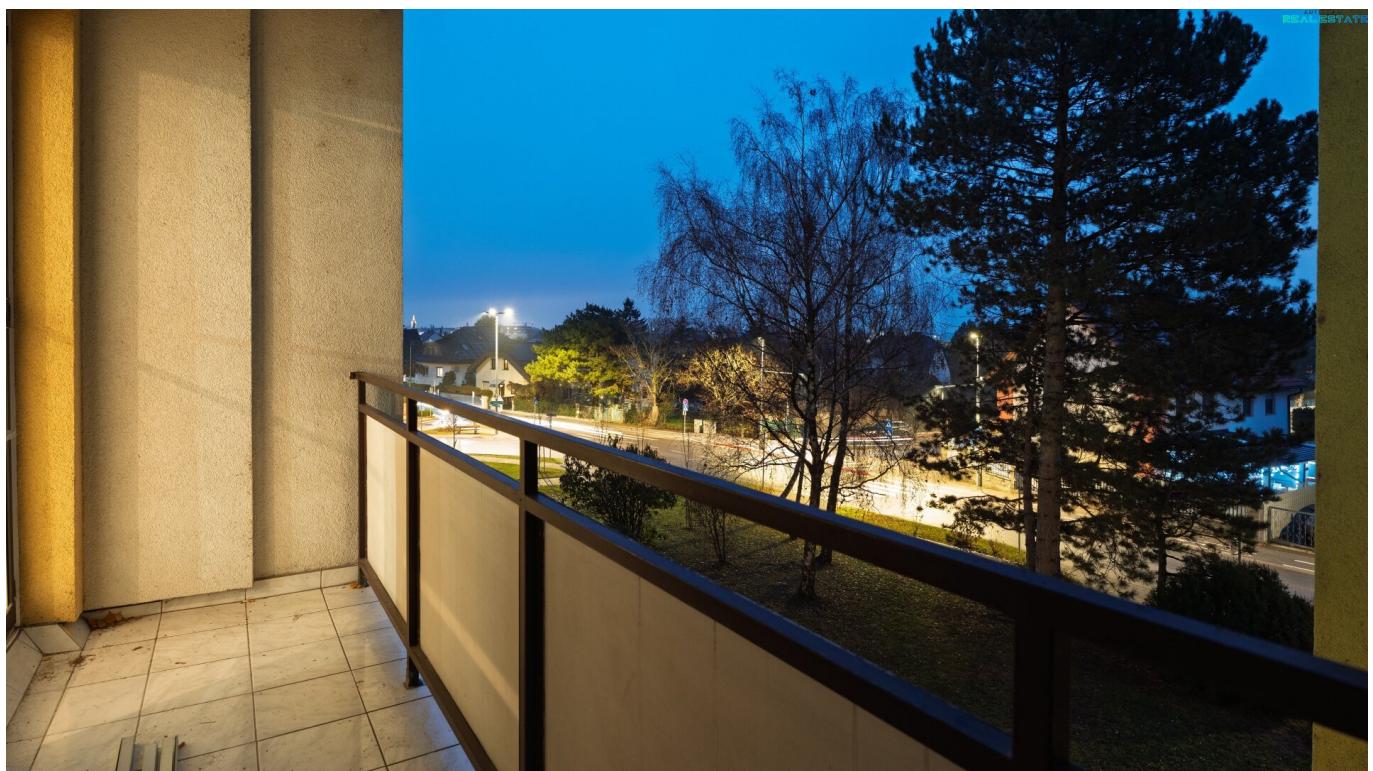
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG





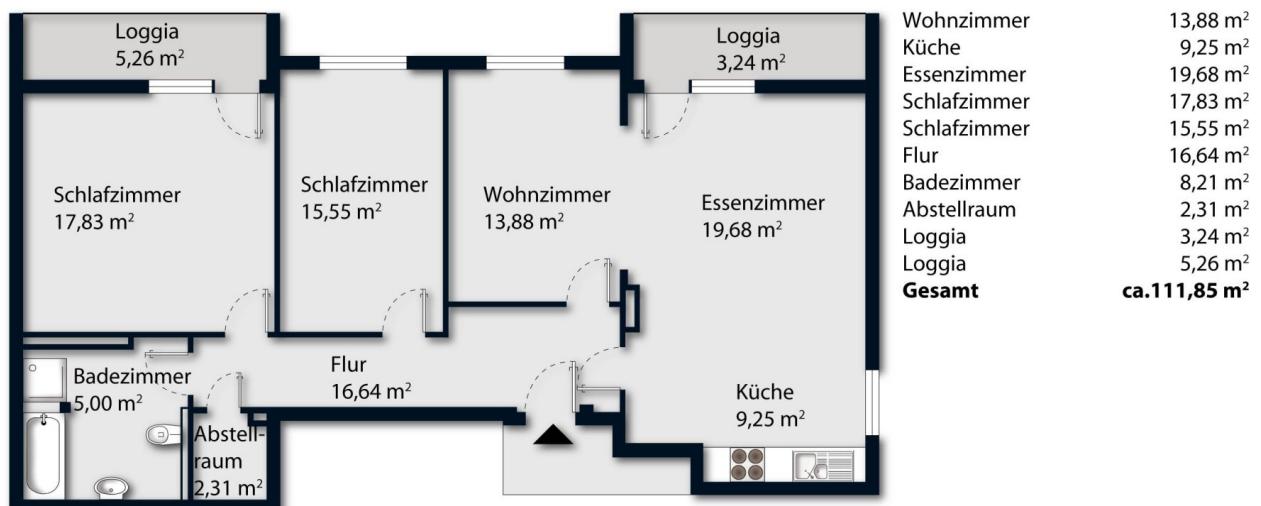






AUTHEN<sup>7</sup>IC  
**REAL ESTATE**



AUTHENTIC  
REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige **4-Zimmer-Wohnung in Mödling** wurde **vollständig und hochwertig saniert** – die Arbeiten wurden **Anfang Jänner 2026 abgeschlossen**. Das Ergebnis ist ein modernes, durchdacht geplantes Zuhause, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer der gefragtesten Lagen im südlichen Wiener Umland verbindet.

## Highlights auf einen Blick (für Schnellleser)

- **Mödling**
- **4-Zimmer-Wohnung** mit großzügigem Grundriss
- **ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Loggien** – zusätzlicher Freiraum
- **Komplett saniert** (Sanierung abgeschlossen **01/2026**)
  - Optimierte Raumaufteilung (Wände neu versetzt)
  - **Neue Elektrik**
  - **Neues Badezimmer**
  - **Neue Böden & Wände**
- **Personenlift** im Haus
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Heizkosten in den Betriebskosten inkludiert**
- Aktuell höhere Betriebskosten aufgrund laufender **Balkonsanierungen** (Werterhalt der Liegenschaft)
- **Top-Infrastruktur:** Einkauf, Schulen, Ärzte & Öffis fußläufig
- **Sehr gute Anbindung nach Wien** (öffentliche & mit dem Auto)

**Komplett saniert – einziehen statt renovieren**

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung **bis auf den Rohzustand rückgeführt und neu aufgebaut**. Sämtliche Maßnahmen wurden mit dem klaren Fokus umgesetzt, Raumgefühl, Funktionalität und Wohnqualität deutlich zu steigern:

- **Wände wurden neu positioniert**, um eine optimale Raumnutzung zu schaffen
- **Elektroinstallationen vollständig erneuert**
- **Neues, modernes Badezimmer**
- **Neue Böden und frisch ausgeführte Wandoberflächen**
- Zeitloses, ruhiges Design mit hochwertigem Gesamteindruck

Die Wohnung präsentiert sich heute **technisch und optisch auf Neubauniveau** – ideal für Eigennutzer wie auch für wertstabile Kapitalanlage.

## Raum, Licht & Freiraum

Mit **vier gut geschnittenen Zimmern** bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Familie, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Loggien**, die zusätzlichen Freiraum schaffen und den Wohnbereich angenehm erweitern – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum, ein **Personenlift** garantiert komfortablen Zugang zur Wohnung.

## Betriebskosten – transparent erklärt

In den **Betriebskosten sind die Heizkosten bereits inkludiert**, was für eine klare und planbare monatliche Belastung sorgt.

Aktuell liegen die Betriebskosten etwas über dem Durchschnitt, da seitens der Hausverwaltung **umfangreiche Balkonsanierungen** durchgeführt werden. Diese Maßnahmen stellen eine **nachhaltige Investition in den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft** dar. Entsprechende Unterlagen liegen vor und können selbstverständlich eingesehen werden.

## Lage & Infrastruktur – Mödling auf einen Blick

Mödling zählt zu den **begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens** und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Historische Altstadt, Gastronomie und Naherholungsgebiete
- Sehr gute **öffentliche Verkehrsanbindung** (Schnellbahn, Bus)
- **Rasche Erreichbarkeit von Wien**, sowohl mit dem Auto als auch öffentlich

Die Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und grünem Umfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

## Fazit

Diese **komplett sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien in Mödling** bietet ein stimmiges Gesamtpaket aus Raum, Qualität, Lage und Zukunftssicherheit.

Ein Zuhause für Menschen, die **sofort einziehen möchten**, ohne Kompromisse bei Zustand, Planung oder Infrastruktur einzugehen.

**Hinweis:** Die möblierten Fotos dienen ausschließlich als **Beispielbilder (Home Staging)** und zeigen mögliche Einrichtungsszenarien **in der tatsächlichen Wohnung**. Die Wohnung wird **unmöbliert** verkauft.

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap