

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz und E-Ladestation in bester Lage von Mödling



 **PRADIUM**
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/196

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 244,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Gesamtmiete	1.294,48 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.176,80 €
Betriebskosten:	176,80 €
USt.:	117,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

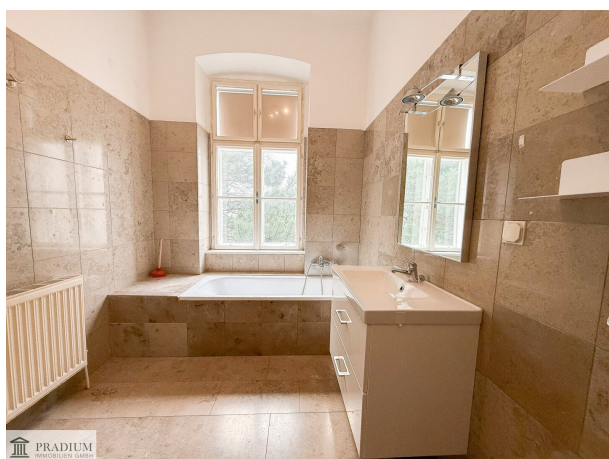
Ihr Ansprechpartner



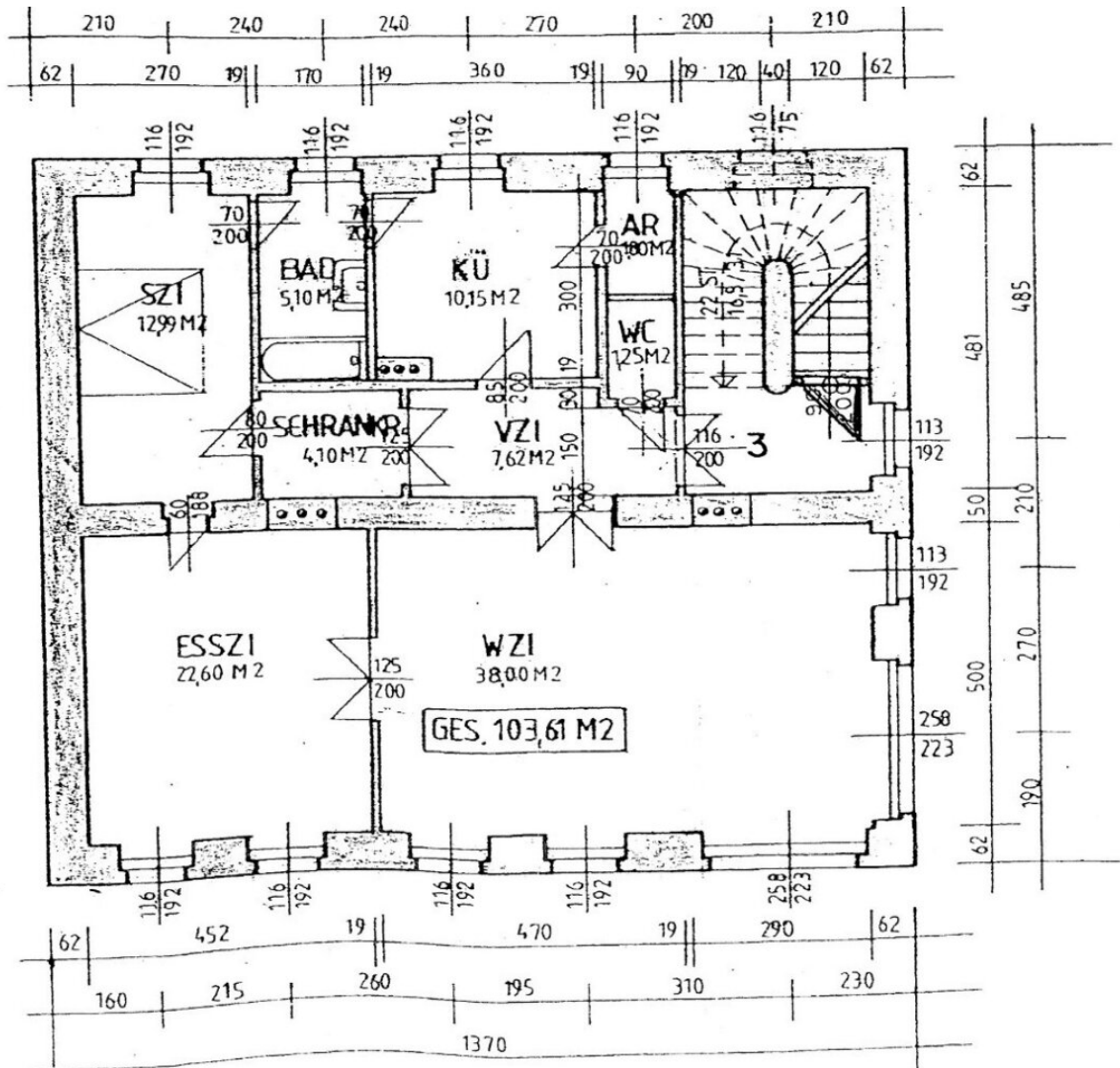
Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18









Objektbeschreibung

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Mödling gelangt diese gepflegte 3-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 eine großzügige **Wohnfläche von ca. 95 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie umfasst **zwei Schlafzimmer**, ein **sehr geräumiges Wohnzimmer** sowie eine **großzügige Küche mit Essbereich**, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden bietet. Das **Badezimmer** ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine **Dusche als auch über eine Badewanne**. Die **Toilette ist separat begehbar**, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der **vorhandene Kamin**, der an kühleren Tagen für eine besonders **behagliche und gemütliche Wohnatmosphäre** sorgt. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** und ist dank ihrer Lage **sehr hell und freundlich**. Zusätzlich genießen Sie von hier aus eine **wunderschöne Aussicht über Mödling**.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen **eigenen Stellplatz mit Anschlussmöglichkeit für ein E-Auto**, der modernen Wohnkomfort perfekt ergänzt.

Highlights:

- **Großzügige 3-Zimmer-Wohnung** mit durchdachtem und gut nutzbarem Grundriss
- **Nur eine Wohnung pro Etage** – sorgt für mehr Privatsphäre und ein ruhiges Wohngefühl
- **Eigener Stellplatz mit E-Ladestation** – ideal für Elektroautobesitzer und zukunftsorientiertes Wohnen
- **Gemütlicher Kamin** – schafft eine besonders warme und behagliche Wohnatmosphäre
- **Klimaanlage (Standgerät mit Fensterauslass)** – angenehmes Raumklima auch an heißen Sommertagen
- **Ruhige Wohnlage** in angenehmer Nachbarschaft

- **Sehr gute Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- **Begehrte Lage in Mödling** – die perfekte Kombination aus urbanem Leben, Natur und hoher Lebensqualität

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