

Charmante 1-Zimmerwohnung mit Grünblick in Mödling!



Objektnummer: 311153

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Technikerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,67 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	680,00 €
Kaltmiete (netto)	528,36 €
Kaltmiete	618,18 €
Betriebskosten:	89,82 €
USt.:	61,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH





Objektbeschreibung

Diese gepflegte **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 35,67 m² Wohnfläche** befindet sich im **2.Obergeschoss** eines Wohnhauses in Mödling und überzeugt durch Ihre praktische Raumaufteilung, eine neuwertige Küche sowie einen schönen Ausblick ins Grüne.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Schüler/Studierende oder Berufstätige, die eine kompakte Wohnung in sehr guter Lage in Mödling suchen!

Der **zentrale Wohn- und Schlafbereich** bietet ausreichend Platz um Wohnen und Schlafen angenehm miteinander zu verbinden. Durch die Fenster fällt **viel natürliches Licht** in den Raum, während der **Blick ins Grüne** für eine tolle Wohnatmosphäre sorgt.

Ein **besonderes Highlight** ist die neuwertige und top ausgestattete Küche, die sich modern und gepflegt präsentiert und bereits alles Wesentliche für den täglichen Gebrauch bietet.

Das nebenan gelegene **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, einem **Waschbecken mit großzügigem Unterschrank** und einem **WC** - der Waschmaschinenanschluss befindet sich linkerhand des Waschbeckens.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes **Kellerabteil**. Ebenfalls im Keller befindet sich ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum für die allgemeine Nutzung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Ein Lift ist im Gebäude nicht vorhanden.

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in Mödling in der **Nähe der HTL Mödling**. Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit mit den Vorzügen einer sehr beliebten Wohnstadt südlich von Wien.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere wichtige Infrastruktur sind in Mödling gut erreichbar.

Die Nähe zur HTL Mödling macht die Wohnung insbesondere auch für Personen interessant die in der Umgebung studieren, lernen oder arbeiten.

Mödling bietet darüber hinaus einen **hohen Freizeitwert**: Die **historische Innenstadt** mit Ihren Geschäften, Cafés und Restaurants sowie zahlreiche Grün- und Erholungsbereiche sorgen für eine abwechslungsreiche Umgebung. Gleichzeitig bestehen **gute Verkehrsanbindungen** in Richtung Wien und in die umliegenden Gemeinden.

Highlights auf einen Blick

- ca. 35,67 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer
- neuwertige Küche
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- eigenes Kellerabteil
- gute Lage in Mödling
- schöner Blick ins Grüne

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[\[1\]](#)

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[\[1\]](#)WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026,
<https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte>

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap