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



Objektnummer: 1751/327

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,31 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,13 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltmiete (netto)	1.426,78 €
Kaltmiete	1.661,79 €
Betriebskosten:	217,71 €
Heizkosten:	116,88 €
USt.:	211,33 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Nemanja Radmilovic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
TWIN TOWER - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43 650 5619620

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet






KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

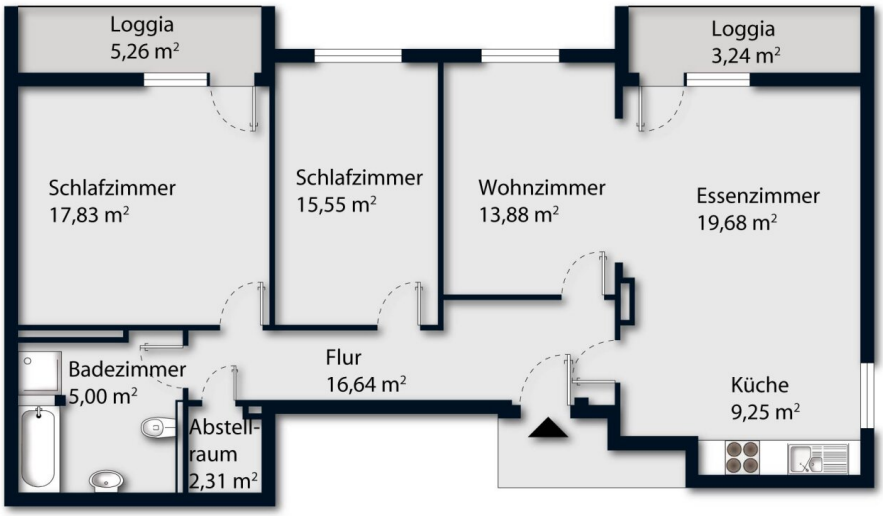








AUTHEN7IC
REALESTATE



Wohnzimmer	13,88 m²
Küche	9,25 m²
Essenzimmer	19,68 m²
Schlafzimmer	17,83 m²
Schlafzimmer	15,55 m²
Flur	16,64 m²
Badezimmer	8,21 m²
Abstellraum	2,31 m²
Loggia	3,24 m²
Loggia	5,26 m²
Gesamt	**ca.111,85 m²**

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 m² 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** (öffentlich & 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

Zu den **Betriebskosten kommen die Heizkosten in der Höhe von € 140,26 dazu**, diese werden ebenso über die monatliche Vorschreibung abgerechnet 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** vermietet.

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

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 <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