Hell, kompakt, Westbalkon: Erstbezug gegenüber der HTL Mödling



Objektnummer: 2378/66

Eine Immobilie von RESIDA Asset GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Technikerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	135,14 €
USt.:	15,96 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Fabian Fröhlich

RESIDA Asset GmbH
Franz-Josef-Straße 5
2380 Perchtoldsdorf

T +43 670 2028007
H +43 670 2028007

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



















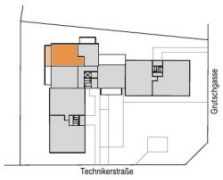

2,1m



TECHNIKERSTRASSE 22
2340 MÖDLING

Ein Projekt der
RESIDA
Asset GmbH

TOP 2.06
1. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

1	AR	1,87
2	Bad/WC	5,36
3	VR	6,57
4	Wohnküche	27,07
5	Zimmer 1	11,82
	Gesamt	**52,69 m²**
6	Balkon	12,79
	Gesamt	**12,79 m²**

Einlagerungsraum Kellergeschoß: 1 Stk.
PKW-Stellplatz Tiefgarage: optional

RAUMHÖHE 1.OG: 2,5 m

MASSSTAB 0m 1,0m 2,0m 3,0m 4,0m

UNVERBINDLICHER MÖBLIERUNGSVORSCHLAG
Einrichtungsgegstände nicht Teil der Wohnungsausstattung
Für Einbaumöbel ist Naturmaß zu nehmen

Mär. 2026

Objektbeschreibung

Technikum Twenty Two – Erstbezug direkt vom Bauträger, provisionsfrei!

Die 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet 52,69 m² Wohnfläche und einen rund 12,79 m² großen, langgezogenen Westbalkon, der von Wohnküche und Schlafzimmer aus begehbar ist. Das Haus liegt direkt gegenüber der HTL Mödling.

Der Grundriss ist klar und effizient: Vom großzügigen Vorraum erreichen Sie die über 27 m² große Wohnküche mit großflächigen Fenstern und Zugang zum Balkon, das ruhige Schlafzimmer sowie das moderne Bad mit Dusche und WC. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Durch die durchdachte Raumaufteilung gibt es kaum ungenutzte Flächen – ideal zum Selbstbewohnen oder zum Vermieten.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 6,57 m²
- Wohnküche ca. 27,07 m²
- Schlafzimmer ca. 11,82 m²
- Badezimmer mit WC ca. 5,36 m²
- Abstellraum ca. 1,87 m²
- Balkon ca. 12,79 m²

Eine attraktive Größe für Paare, Singles mit Platzbedarf oder als Anlegerwohnung in gefragter Lage.

Ausstattung

- Ziegelmassivbauweise in Niedrigenergiestandard (HWB 33,5 kWh/m²a, fGEE 0,68)

- Fußbodenheizung, Fernwärme EVN, Warmwasser über eigene Wohnungsstation mit Einzelabrechnung
- Weitzer Parkett-Dielen, großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Alu-Deckschale
- Elektrisch bedienbare Raffstores
- Vorbereitung für Klimageräte in allen Aufenthaltsräumen
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Personenlift, barrierefreier Zugang
- Kellerabteil zur Wohnung
- Tiefgarage im Haus – Stellplatz optional zu erwerben
- Glasfaser (A1) und Kabelplus

Informationen & Besichtigung: Fabian Fröhlich, Tel. +43 670 2028007

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m

Kindergarten <250m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap