Sonnenuntergang im eigenen Garten – Neubau-Gartenwohnung in Mödling



Objektnummer: 2378/65

Eine Immobilie von RESIDA Asset GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Technikerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	132,81 €
USt.:	14,49 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

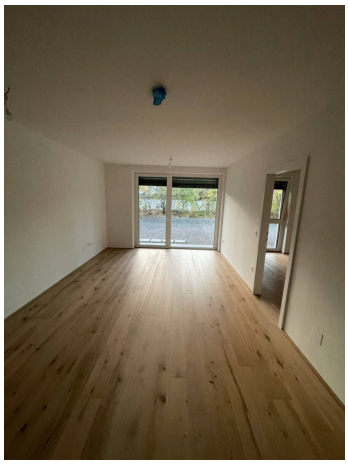
Fabian Fröhlich

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

















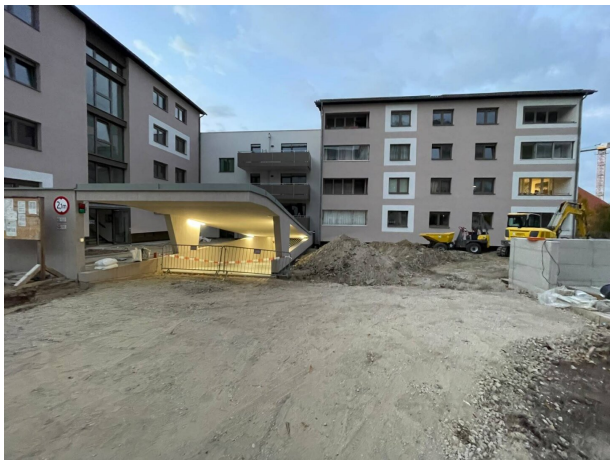












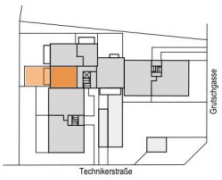


Marginter Architekten

TECHNIKERSTRASSE 22
2340 MÖDLING

Ein Projekt der
RESIDA Asset GmbH

TOP 2.01
ERDGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

1	AR	1,94
2	Bad/WC	4,70
3	VR	3,72
4	Wohnküche	25,48
5	Zimmer 1	11,96
	Gesamt	**47,80 m²**
6	Garten	44,12
7	Terrasse	10,39
	Gesamt	**54,51 m²**

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

RAUMHÖHE EG: **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!

Diese 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss des Neubaus verbindet kompaktes Wohnen mit viel Platz im Freien: Zu den 47,80 m² Wohnfläche kommen eine 10,39 m² große Terrasse und ein rund 44,12 m² großer Eigengarten.

Der Eigengarten ist nach Westen ausgerichtet – hier genießen Sie die Abendsonne bis zum Sonnenuntergang, ganz privat im eigenen Grün.

Herzstück ist die helle Wohnküche mit großer Glasschiebetür direkt auf Terrasse und Garten – ideal für alle, die gerne draußen frühstücken, grillen oder einfach ins Grüne schauen. Das Schlafzimmer ist ruhig vom Wohnbereich getrennt, das moderne Bad mit Dusche, Doppelwaschtisch und WC ist großzügig ausgestattet. Ein eigener Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 3,72 m²
- Wohnküche ca. 25,48 m²
- Schlafzimmer ca. 11,96 m²
- Badezimmer mit WC ca. 4,70 m²
- Abstellraum ca. 1,94 m²
- Terrasse ca. 10,39 m²
- Eigengarten ca. 44,12 m²

Perfekt für Singles, Paare oder als Vorsorgewohnung – und dank Garten auch für Hundebesitzer eine seltene Gelegenheit in dieser 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