Anlegerwohnung mit Westbalkon in Mödling – Nettopreis für Anleger



Objektnummer: 2378/71

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:	47,95 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	262.277,00 €
Betriebskosten:	123,49 €
USt.:	14,60 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

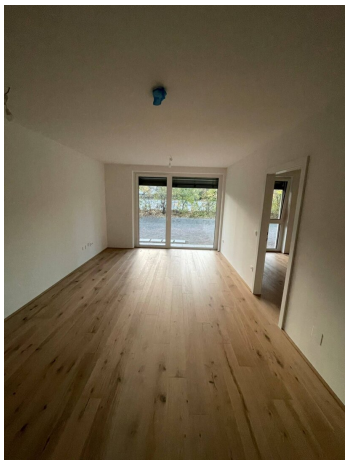
Fabian Fröhlich

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.















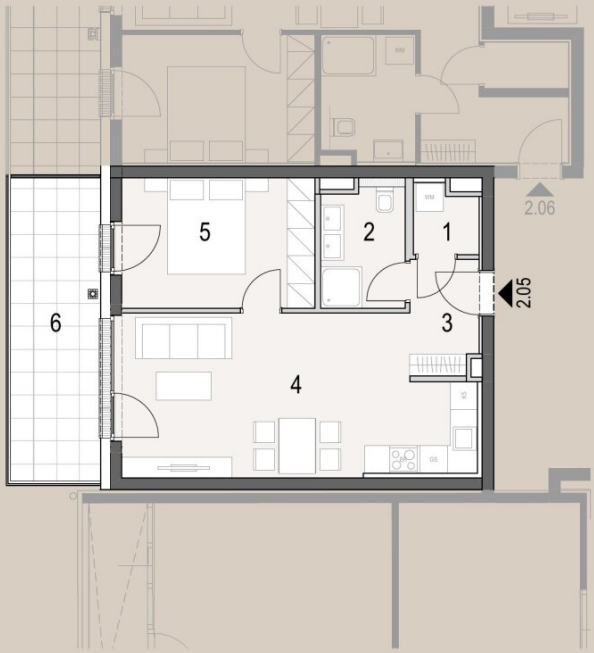












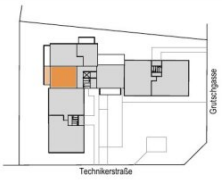
Marginter Architekten

N

TECHNIKERSTRASSE 22
2340 MÖDLING

Ein Projekt der
RESIDA Asset GmbH

TOP 2.05
1. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

1	AR	2,04
2	Bad/WC	4,75
3	VR	3,72
4	Wohnküche	25,48
5	Zimmer 1	11,96
	Gesamt	**47,95 m²**
6	Balkon	12,86
	Gesamt	**12,86 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

Anlegerwohnung im Technikum Twenty Two – Erstbezug direkt vom Bauträger, provisionsfrei!

Der angegebene Kaufpreis von € 262.277 ist der Nettopreis für Anleger (zzgl. 20 % USt). Für Käufer, die die Wohnung vermieten und beim Kauf zur Umsatzsteuer optieren, ist die Vorsteuer abzugsfähig. Für Eigennutzer beträgt der Kaufpreis € 299.000.

Die 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet 47,95 m² Wohnfläche und einen rund 12,9 m² großen Westbalkon mit Abendsonne, der von Wohnküche und Schlafzimmer aus begehbar ist. Der kompakte, gut vermietbare Grundriss mit großzügiger Wohnküche, getrenntem Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Doppelwaschtisch sowie eigenem Abstellraum spricht Singles und Paare gleichermaßen an.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 3,72 m²
- Wohnküche ca. 25,48 m²
- Zimmer ca. 11,96 m²
- Badezimmer mit WC ca. 4,75 m²
- Abstellraum ca. 2,04 m²
- Westbalkon ca. 12,86 m²

Kennzahlen für Anleger

- Kalkulierte Nettomiete ca. € 710 pro Monat (zzgl. Betriebskosten und USt)
- Bruttorendite ca. 3,2 % auf den Anlegerpreis netto

- Gefragte Mietlage direkt gegenüber der HTL Mödling, Bahnhof Mödling in wenigen Minuten erreichbar

- Neubau, Erstbezug – kein Sanierungsbedarf in den nächsten Jahren

Die Innenfotos zeigen die baugleiche Wohnung Top 1 im Erdgeschoss.

Hinweis: Die steuerliche Beurteilung (Option zur Umsatzsteuer, Vermietung mit USt, Vorsteuerberichtigung) ist individuell mit Ihrem Steuerberater abzustimmen.

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