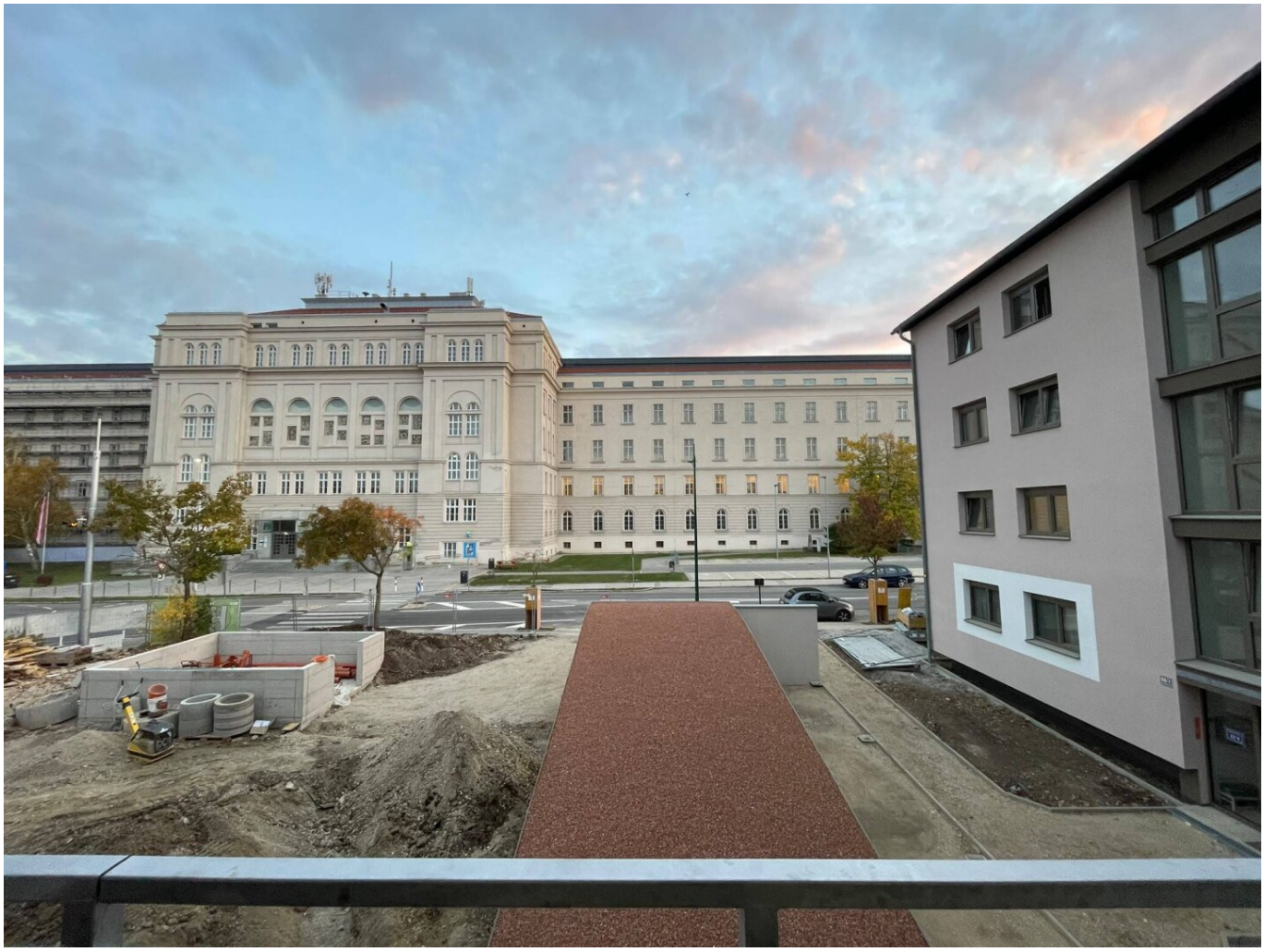
Anlegerwohnung mit Terrasse & Südbalkon – Nettopreis für Anleger



Objektnummer: 2378/70

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:	49,87 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	283.427,00 €
Betriebskosten:	139,80 €
USt.:	16,53 €

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

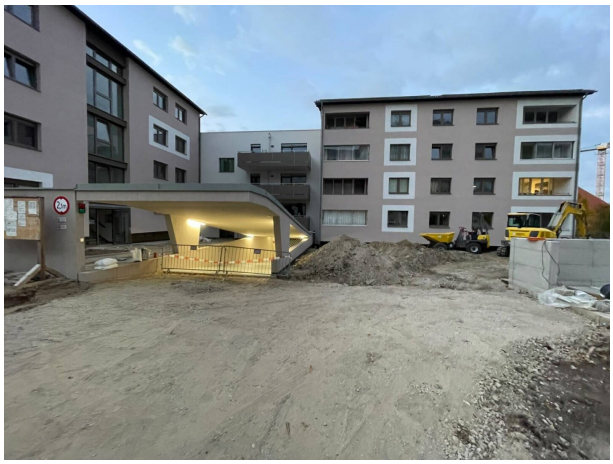


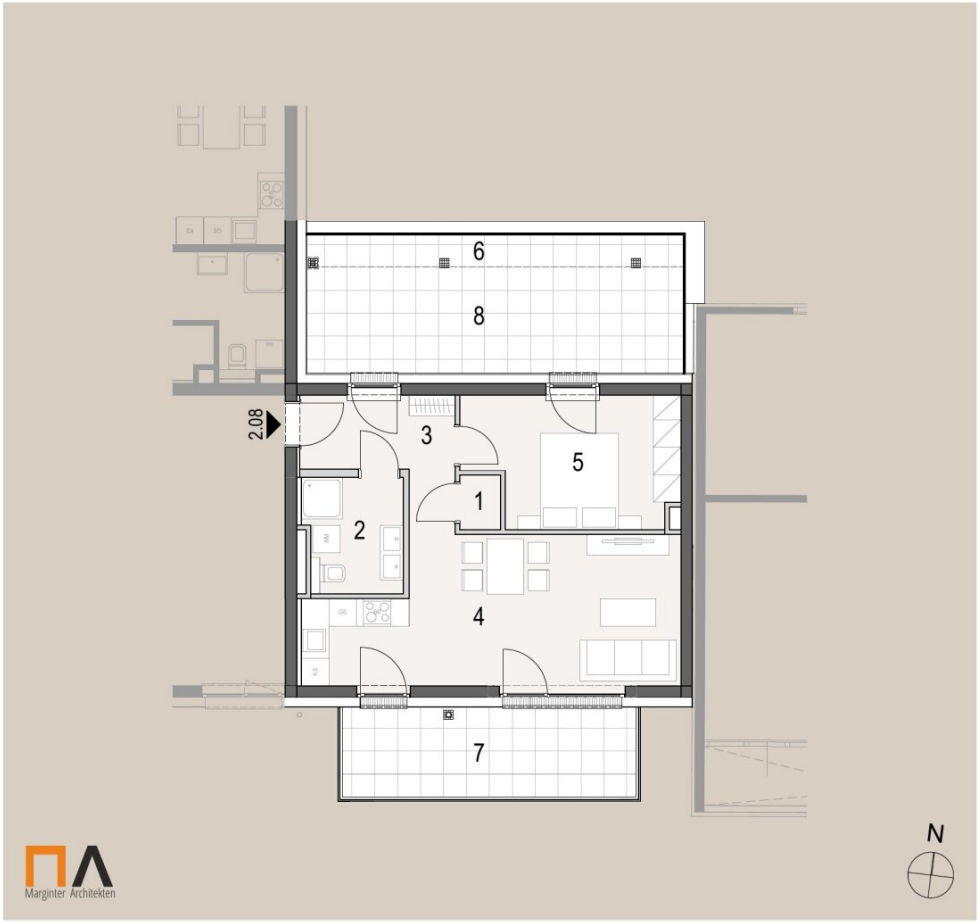










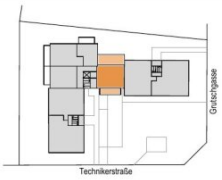


Marginter Architekten

TECHNIKERSTRASSE 22
2340 MÖDLING

Ein Projekt der
RESIDA
Asset GmbH

TOP 2.08
1. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

1	AR	1,07
2	Bad/WC	5,19
3	VR	6,90
4	Wohnküche	24,02
5	Zimmer 1	12,69
	Gesamt	**49,87 m²**
6	Balkon	5,64
7	Balkon	12,48
8	Terrasse	19,03
	Gesamt	**37,15 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 € 283.427 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 € 325.000.

Die 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet 49,87 m² Wohnfläche und zwei Freiflächen mit zusammen rund 37 m²: einen Südbalkon (ca. 12,5 m²) mit Blick auf die HTL Mödling und eine rund 24,7 m² große, langgezogene Terrasse an der Nordseite – angenehm schattig an heißen Sommertagen. So gibt es zu jeder Tageszeit den passenden Platz im Freien – ein echtes Vermietungsargument.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 6,90 m²
- Wohnküche ca. 24,02 m²
- Zimmer ca. 12,69 m²
- Badezimmer mit WC ca. 5,19 m²
- Abstellraum ca. 1,07 m²
- Terrasse ca. 24,67 m²
- Südbalkon ca. 12,48 m²

Kennzahlen für Anleger

- Kalkulierte Nettomiete ca. € 880 pro Monat (zzgl. Betriebskosten und USt)

- Bruttorendite ca. 3,7 % 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

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