# Exklusive Wohnung im Zentrum von Mödling – Zeitlose Eleganz in bester Lage




**FLÄCHENAUFSTELLUNG**

| | |
|---|---|
| Wohnraum | 29,37 m² |
| Küche | 11,35 m² |
| Zimmer | 13,72 m² |
| Schrankraum | 3,48 m² |
| Bad inkl. Dusche | 4,87 m² |
| WC | 1,27 m² |
| Vorraum | 8,15 m² |
| **Gesamtwohnfläche** | **72,21 m²** |
| Loggia | 6,88 m² |
| **Gesamtfläche** | **79,09 m²** |

Schematische Darstellung auf Grundlage Gesamtplan 15.11.2026; Flächen aus Aufmaß bzw. Bestandsplan; Möblierung symbolisch; Nordrichtung aus der Vorlage, nicht geprüft.

**Objektnummer: 1939/221357**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,90 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 51,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,55 |
| **Gesamtmiete** | 1.740,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.338,82 € |
| **Kaltmiete** | 1.581,82 € |
| **Betriebskosten:** | 243,00 € |
| **USt.:** | 158,18 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



**www.IMMOcontract.at**

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




## FLÄCHENAUFSTELLUNG

| | |
|---|---|
| Wohnraum | 29,37 m² |
| Küche | 11,35 m² |
| Zimmer | 13,72 m² |
| Schrankraum | 3,48 m² |
| Bad inkl. Dusche | 4,87 m² |
| WC | 1,27 m² |
| Vorraum | 8,15 m² |
| **Gesamtwohnfläche** | **72,21 m²** |
| Loggia | 6,88 m² |
| **Gesamtfläche** | **79,09 m²** |

N

Schematische Darstellung auf Grundlage Gesamtplan 15.11.2026; Flächen aus Aufmaß bzw. Bestandsplan; Möblierung symbolisch; Nordrichtung aus der Vorlage, nicht geprüft.

# Objektbeschreibung

COMING SOON | Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung

Im Herzen von Mödling erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnung, die zeitlose Eleganz, hochwertige Materialien und eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre auf besondere Weise vereint.

Auf rund 73 m² Wohnfläche präsentiert sich ein durchdachtes Zuhause mit klaren Linien, edlen Oberflächen und einer harmonisch abgestimmten Farbgestaltung in eleganten Erdtönen. Die Wohnung befindet sich nur etwa 200 Meter von der Fußgängerzone und der historischen Altstadt entfernt und verbindet damit urbanen Komfort mit wohltuender Ruhe. Der Blick in den begrünten Innenhof schafft eine private, entspannte Atmosphäre mitten in der Stadt.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich mit rund 40 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Er bietet viel Raum für entspanntes Wohnen, gemeinsames Kochen, gemütliche Abende und stilvolles Genießen. Ideal für Paare und anspruchsvolle Singles, die großzügiges Wohnen einer zusätzlichen Zimmeraufteilung vorziehen.

Garagenstellplatz im Gebäude optional anmietbar, vorbehaltlich Verfügbarkeit und gesonderter Vereinbarung

Diese stilvolle Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Interessenten, die großzügiges Wohnen, hochwertige Materialien, durchdachte Funktionalität und die besondere Lebensqualität Mödlings schätzen. Ein eleganter Rückzugsort mit urbanem Flair – ruhig gelegen und dennoch mitten im Geschehen. Professionelle Fotos der fertiggestellten Wohnung folgen in Kürze.

**Hochwertige Ausstattung und besondere Details**

- Hochwertige Generalsanierung mit zeitlosem, stilvollem Gestaltungskonzept

- Italienisches Großformat-Feinsteinzeug in edler Limestone-Optik, harmonisch abgestimmt auf ein zeitloses Farbkonzept in eleganten Erdtönen

- Eichenparkett im Wohnbereich und Schlafzimmer

- Großzügige U-förmige Küche mit grifflosen, deckenhohen Fronten in eleganter Eichenoptik

- Hochwertige Keramik-Arbeitsplatte, großzügige Arbeitsflächen, integrierte LED-Beleuchtung und moderne Elektrogeräte der neuesten Generation

- Elegantes Badezimmer mit großzügiger Walk-in-Dusche und 10-mm-Timeless-Antikalk-Echtglaswand

- Hochwertige Unterputzarmaturen sowie Waschtischunterschrank und Spiegelschrank mit integrierter LED-Beleuchtung

- Integrierte Spots und abgehängte Decken im Vorraum, Badezimmer und WC

- Ruhiges Schlafzimmer mit praktischem, begehbarem Schrankraum

- Rund 7 m² große, nordseitige Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof – ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden an warmen Sommertagen

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap