

**Exklusiv sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien in
begehrter Lage von Mödling**



Objektnummer: 1751/173

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	374.000,00 €
Betriebskosten:	470,28 €
Infos zu Preis:	

€ 470,28 Betriebskosten inkl. Instandhaltung € 140,26 Heizkosten

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



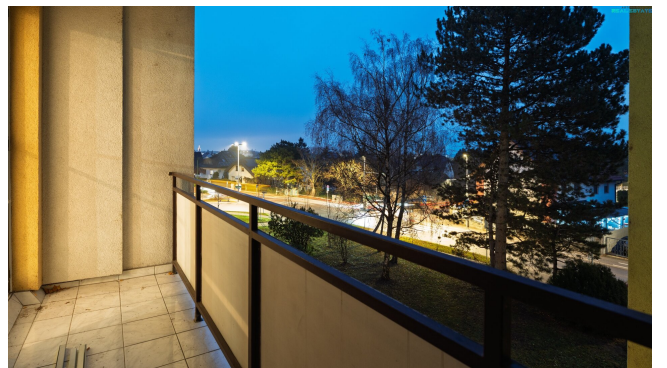
Sascha Kimayr

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG



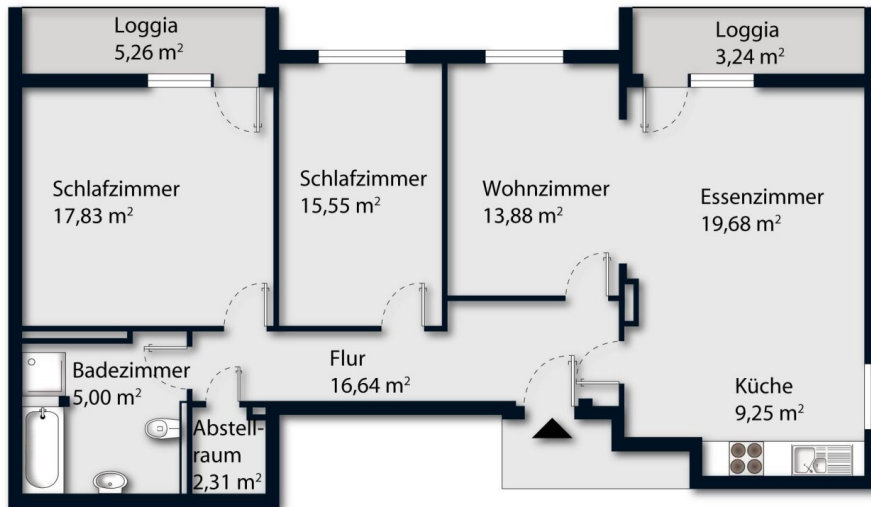








AUTHEN7IC
REALESTATE



Wohnzimmer	13,88 m ²
Küche	9,25 m ²
Essenzimmer	19,68 m ²
Schlafzimmer	17,83 m ²
Schlafzimmer	15,55 m ²
Flur	16,64 m ²
Badezimmer	8,21 m ²
Abstellraum	2,31 m ²
Loggia	3,24 m ²
Loggia	5,26 m ²
Gesamt	ca.111,85 m²

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige **4-Zimmer-Wohnung in Mödling** wurde **vollständig und hochwertig saniert** – die Arbeiten wurden **Anfang Jänner 2026 abgeschlossen**. Das Ergebnis ist ein modernes, durchdacht geplantes Zuhause, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer der gefragtesten Lagen im südlichen Wiener Umland verbindet.

Highlights auf einen Blick (für Schnelleser)

- **Mödling**
- **4-Zimmer-Wohnung** mit großzügigem Grundriss
- **ca. 104 m² Wohnfläche**
- **2 Loggien** – zusätzlicher Freiraum
- **Komplett saniert** (Sanierung abgeschlossen **01/2026**)
 - Optimierte Raumaufteilung (Wände neu versetzt)
 - **Neue Elektrik**
 - **Neues Badezimmer**
 - **Neue Böden & Wände**
- **Personenlift** im Haus
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Heizkosten in den Betriebskosten inkludiert**
- Aktuell **höhere Betriebskosten** aufgrund laufender **Balkonsanierungen** (Werterhalt der Liegenschaft)
- **Top-Infrastruktur**: Einkauf, Schulen, Ärzte & Öffis fußläufig
- **Sehr gute Anbindung nach Wien** (öffentlich & mit dem Auto)

Komplett saniert – einziehen statt renovieren

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung **bis auf den Rohzustand rückgeführt und neu aufgebaut**. Sämtliche Maßnahmen wurden mit dem klaren Fokus umgesetzt, Raumgefühl, Funktionalität und Wohnqualität deutlich zu steigern:

- **Wände wurden neu positioniert**, um eine optimale Raumnutzung zu schaffen
- **Elektroinstallationen vollständig erneuert**
- **Neues, modernes Badezimmer**
- **Neue Böden und frisch ausgeführte Wandoberflächen**
- Zeitloses, ruhiges Design mit hochwertigem Gesamteindruck

Die Wohnung präsentiert sich heute **technisch und optisch auf Neubauniveau** – ideal für Eigennutzer wie auch für wertstabile Kapitalanlage.

Raum, Licht & Freiraum

Mit **vier gut geschnittenen Zimmern** bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Familie, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Loggien**, die zusätzlichen Freiraum schaffen und den Wohnbereich angenehm erweitern – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum, ein **Personenlift** garantiert komfortablen Zugang zur Wohnung.

Betriebskosten – transparent erklärt

Zu den **Betriebskosten kommen die Heizkosten in der Höhe von € 140,26 dazu**, diese werden ebenso über die monatliche Vorschreibung abgerechnet was für eine klare und planbare monatliche Belastung sorgt.

Aktuell liegen die Betriebskosten etwas über dem Durchschnitt, da seitens der Hausverwaltung **umfangreiche Balkonsanierungen** durchgeführt werden. Diese Maßnahmen stellen eine **nachhaltige Investition in den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft** dar. Entsprechende Unterlagen liegen vor und können selbstverständlich eingesehen werden.

Lage & Infrastruktur – Mödling auf einen Blick

Mödling zählt zu den **begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens** und überzeugt durch seine

ausgezeichnete Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- Historische Altstadt, Gastronomie und Naherholungsgebiete
- Sehr gute **öffentliche Verkehrsanbindung** (Schnellbahn, Bus)
- **Rasche Erreichbarkeit von Wien**, sowohl mit dem Auto als auch öffentlich

Die Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und grünem Umfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

Fazit

Diese **komplett sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien in Mödling** bietet ein stimmiges Gesamtpaket aus Raum, Qualität, Lage und Zukunftssicherheit.

Ein Zuhause für Menschen, die **sofort einziehen möchten**, ohne Kompromisse bei Zustand, Planung oder Infrastruktur einzugehen.

Hinweis: Die möblierten Fotos dienen ausschließlich als **Beispielbilder (Home Staging)** und zeigen mögliche Einrichtungsszenarien **in der tatsächlichen Wohnung**. Die Wohnung wird **unmöbliert** verkauft.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap