

## Technikum TwentyTwo - Neue Single-Gartenwohnung!



**Objektnummer: 5387/8058**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	30,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,08 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	212.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,63 €
<b>USt.:</b>	8,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien



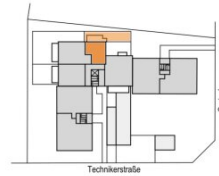




TECHNIKERSTRASSE 22  
2340 MÖDLING

Ein Projekt der  
**RESIDA**  
Asset GmbH

TOP 2.03  
ERDGESCHOSS



1-ZIMMER-WOHNUNG

1 AR	0,99
2 Bad/WC	5,11
3 VR	3,92
4 Wohnküche	20,52
<b>Gesamt</b>	<b>30,54 m<sup>2</sup></b>
5 Balkon	9,82
6 Garten	34,08
<b>Gesamt</b>	<b>43,90 m<sup>2</sup></b>

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

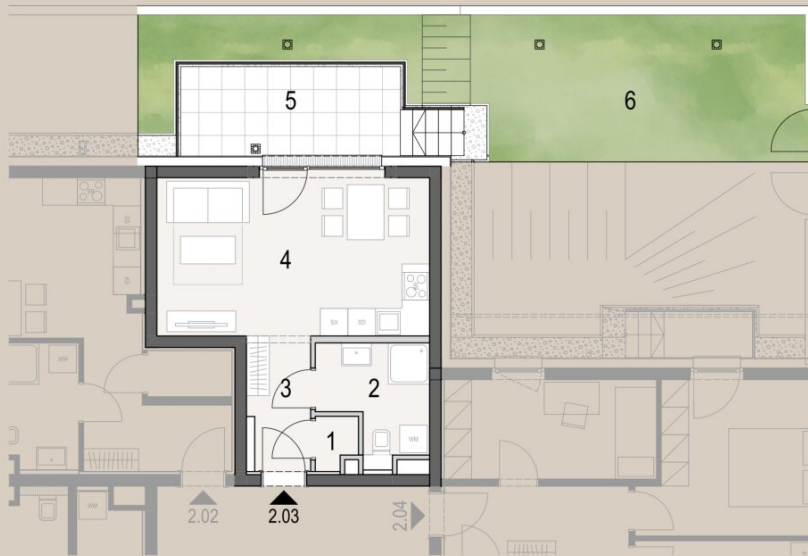
RAUMHÖHE EG: 2,5 m

MASSSTAB 0m 1,0m 2,0m 3,0m 4,0m

UNVERBINDLICHER MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

Einrichtungsgesstände nicht  
Für Einbaumöbel ist Naturna

**MAST** IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

*"Technikum TwentyTwo" - Ihr neues Zuhause, Investment und Vorsorge*

Dieses beeindruckende und exklusive Projekt befindet sich in ausgezeichneter Lage in Mödling - gleich gegenüber der optisch imposanten HTL Mödling. Die Wohnhausanlage besteht aus einem Neubau und zwei direkt angrenzenden Bestandshäusern.

Zum Verkauf stehen **10 freifinanzierte Erstbezugswohnungen**. Außerdem stehen auf der Liegenschaft zwei Bestandshäuser mit insgesamt 16 Wohnungen.

**EIGENGRUND! - KEINE PACHT!**

Die voraussichtliche Fertigstellung ist Ende 2026 geplant.

### Highlights der Liegenschaft:

- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Jede Wohnung mit privater Freifläche! Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten
- Echtholzböden
- Keramischer Fliesenbelag in den Nassräumen
- Vorbereitungen für Klimaanlage!
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Alu Deckschale
- Elektrisch bedienbare Raffstores

- Schließanlage
- Personenlift
- Tiefgarage

### **Lage: Mödling – urban, charmant und bestens angebunden**

Die Technikerstraße 22 befindet sich in ausgezeichneter Lage innerhalb Mödlings – einer der beliebtesten Wohngegenden im Süden von Wien. Der Standort verbindet natürliche Umgebung mit optimaler Infrastruktur.

- Alles für den Alltag ist in wenigen Minuten erreichbar:
- Zahlreiche Nahversorger
- Boutiquen und Geschäfte im Mödlinger Zentrum
- Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung
- Restaurants, Cafés und vielfältige Freizeitangebote

Auch ohne Auto sind Sie hier bestens unterwegs. Der Bahnhof Mödling ist fußläufig binnen 20 Minuten oder mit dem Bus innerhalb von 10 Minuten ideal erreichbar und bietet schnelle Anbindungen nach Wien. Für Erholung sorgen die nahen Wienerwald-Ausläufer, zahlreiche Spazierwege und umliegende Freizeitflächen.

### **„Mödling Technikum“**

Dieses Projekt vereint hochwertige Architektur mit nachhaltigem Bauen und einem Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt. Eine ideale Investition – für heute und für die Zukunft.

### **Details Wohnung Stiege 2 Top 3:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **30,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 9,82 m<sup>2</sup> großen Balkon + einen 34,08 m<sup>2</sup> großen Garten.**

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 3,92 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 0,99 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 20,52 m<sup>2</sup>
- Bad/WC ca. 5,11 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 9,82 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 34,08 m<sup>2</sup>

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich erworben werden.

Kaufpreis: € 25.000,00 bis € 35.000,00

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap