

**\*NEU\* 3-Zimmer Wohnung mit Potenzial bei der HTL**



**Objektnummer: 5387/8050**

**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>	1966
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,45 €
<b>USt.:</b>	18,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 664 967 65 48





MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN





Baufortschritt März 2026



Baufortschritt März 2026

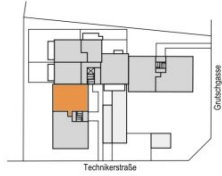




**TECHNIKERSTRASSE 22**  
2340 MÖDLING

Ein Projekt der  
**RESIDA**  
Asset GmbH

**TOP 1.03 / 1.05 / 1.07**



**3-ZIMMER-WOHNUNG**

1 VR	9,81
2 WC	1,38
3 Bad	3,37
4 Küche	11,40
5 Zimmer 1	15,84
6 Zimmer 2	20,76
7 Zimmer 3	17,80
8 Loggia	5,16
<b>Gesamt</b>	<b>85,52 m<sup>2</sup></b>

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

**RAUMHÖHE:** ca. 2,55 m



UNVERBINDLICHER MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

*Einrichtungsgesstände nicht  
Für Einbaumöbel ist Naturna*



## Objektbeschreibung

### „Technikum TwentyTwo“ – Attraktive Bestandswohnungen in begehrter Lage von Mödling

In ausgezeichneter Lage von Mödling – direkt gegenüber der architektonisch markanten HTL Mödling – entsteht das Wohnprojekt „**Technikum TwentyTwo**“. Die Liegenschaft umfasst einen modernen Neubau sowie zwei direkt angrenzende Bestandsgebäude aus dem Jahr 1966 und verbindet damit zeitgemäße Architektur mit gewachsenem Wohncharakter.

Im Zuge der Errichtung des Neubaus werden auch die beiden Bestandsgebäude umfassend revitalisiert und optisch aufgewertet. Dabei werden unter anderem folgende

Maßnahmen umgesetzt:

- Neugestaltung der Außenbereiche
- Austausch der Fenster
- Auffrischung der Fassade im neuen Farbkonzept
- Erneuerung der Eingangsportale sowie Revitalisierung der Stiegenhäuser
- Sanierung der Kellerflächen
- Herstellung eines direkten Zugangs zur neuen Tiefgarage

**Bitte beachten Sie, dass das Gebäude über keinen Aufzug verfügt.**

## Die Wohnung

Zum Verkauf steht die **Wohnung Top 3 in der Stiege 1** verfügt über **80,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 5,08 m<sup>2</sup> große Loggia**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** und präsentiert sich in **sehr gutem Zustand**.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, wobei die Wärme über klassische Heizkörper abgegeben wird. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt dezentral über einen im Badezimmer installierten Boiler.

Das Badezimmer ist voll funktionsfähig und muss grundsätzlich nicht saniert werden. Besonders hervorzuheben ist der **neu verlegte Parkettboden**, der sich durch die gesamte Wohnung zieht und für eine hochwertige Wohnatmosphäre sorgt.

### Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 9,86 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 11,32 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 20,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 15,80 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 17,76 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 3,51 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,38 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 5,08 m<sup>2</sup>

## Lage – Wohnen in Mödling

Die Liegenschaft in der **Technikerstraße 22 / Grutschgasse 22** befindet sich in einer besonders beliebten Wohngegend von Mödling. Die Lage vereint eine hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Das charmante **Stadtzentrum von Mödling** mit seinen zahlreichen Geschäften, Boutiquen, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar und bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie diverse Nahversorger befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

Der **Bahnhof Mödling** ist fußläufig in etwa 20 Minuten oder mit dem Bus in rund 10 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle und komfortable Verbindung nach Wien.

Für Freizeit und Erholung laden die nahegelegenen **Ausläufer des Wienerwaldes**, zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich erworben werden.

Kaufpreis: € 25.000,00 bis € 35.000,00

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