

2340 Mödling | Wohnung | Objektnummer: 1508/353

# Mödling | Gartenwohnung mit eigenem Eingang & Vorgarten – auch ideal als Praxis oder Büro



Ihr Ansprechpartner

**MA Patrick Wukicsevits**

+43 699 18138404 | [patrick.wukicsevits@top-living.at](mailto:patrick.wukicsevits@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 66,05 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: ca. 80,69 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: ca. 3,19 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 11,97 m<sup>2</sup>

Etage: EG  
Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WCs: 1  
Gärten: 2  
Keller: 1  
Terrassen: 1  
Garagen: 1  
Stellplätze: 2

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe  
Schlüsselfertig: Ja  
Beziehbar: 01.10.2025  
Mietdauer: 5 Jahre  
Möbiliar: Küche, Bad  
Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung  
Erschließung: vollerschlossen  
Bauart: Neubau  
Zustand: neuwertig  
Baujahr: 2023

### Energieausweis

HWB: **B** 41,1 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A+** 0,69



## Preisinformationen

Gesamtmieta: 1.290,00 €  
Miete: 1.014,73 €  
Betriebskosten: 158,00 €  
Heizkosten: 46,33 €  
Umsatzsteuer: 126,54 €  
Monatliche Gesamtbelastung: 1.345,60 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollläden, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	Kühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Terrassennutzung

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Mödling, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum und dem Bahnhof entfernt.

Die öffentliche Anbindung sowie die Nahversorgung sind hervorragend – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Gastronomie liegen im direkten Umfeld.

Die Wohnung bietet durch die Ausrichtung in den grünen Innenhof eine ruhige Wohnatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das beliebte Naherholungsgebiet Föhrenberge ist schnell erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Sport und Entspannung in der Natur ein.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl zum Leben als auch für berufliche Nutzung.

## Beschreibung

Diese **außergewöhnliche 2-Zimmer-Gartenwohnung** im **Schillerhof Mödling** überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern vor allem durch ein seltenes Alleinstellungsmerkmal:

**Ein eigener Eingang über den Vorgarten macht sie ideal für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten** – z. B. als **Ordination, Beratungsraum oder Büro in ruhiger Lage**.

Die großzügige Wohnküche mit direktem Blick in den eigenen Garten schafft eine helle, freundliche Atmosphäre – und das **sofort bezugsfertig inkl. Küche**.

## Highlights

- **Eigener Eingang über den Vorgarten** – wie ein kleines Haus im Haus
- **2-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche**
- **Eigengarten mit Terrasse** – ruhiger Innenhof, grüne Ausrichtung
- **Ideal auch für Praxis, Ordination oder stilles Büro**
- **Inkl. Einbauküche & hochwertige Ausstattung:**
  - Eichenparkett
  - Fußbodenheizung
  - Walk-in-Dusche
  - Elektrische Rolläden
- **Barrierefrei & im Erdgeschoss**
- **Nachhaltiges Energiesystem** bestehend aus einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe, zwei Luftwärmepumpen und einer hauseigenen PV-Anlage am Dach
- Tiefgaragenplätze optional um € 110,-- mtl. brutto verfügbar

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Gartenwohnung!  
Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit  
Herr Patrick Wukicsevits unter +43 699 18138404.**

**Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:**

**Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen.**

**Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Raumaufteilung

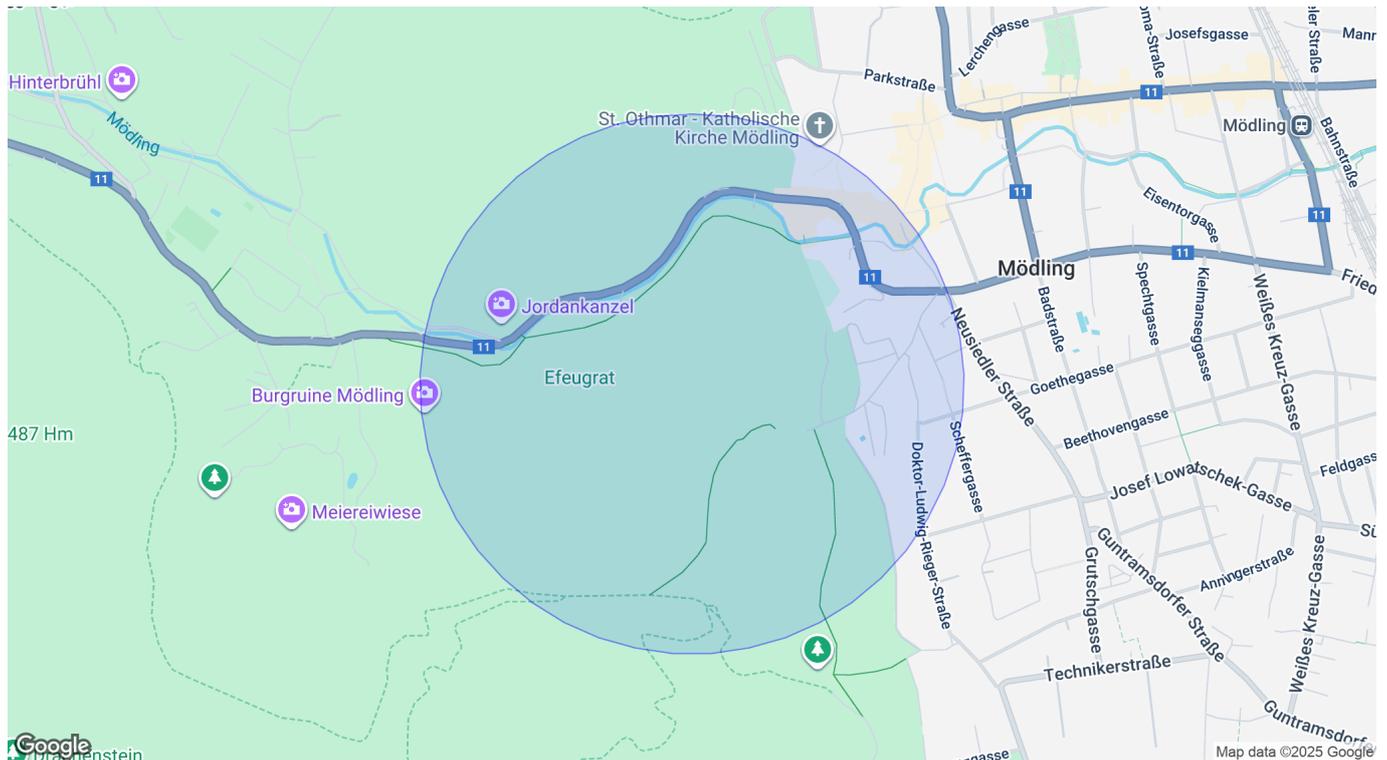


## Impressionen



## Lage

2340 Mödling, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Straßenbahn	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap