

## Wohnqualität als Renditefaktor



**Objektnummer: 92398**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grutschgasse 3a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	301.265,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





# Im grünen Mödling

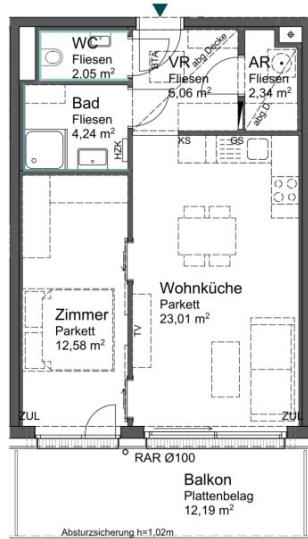
Grutschgasse 1 - 3 // Guntramsdorfer Straße 2 // Quellenstraße 2, 2340 Mödling

Ein Projekt von



## Grutschgasse 3a // GG 3a

Top 10 // 2. OG // 2 Zimmer



Lage Haus



Lage Wohnung



Top 10 // 2. OG // 2 Zimmer

Wohnfläche	49,28 m <sup>2</sup>
Balkon	12,19 m <sup>2</sup>
Einlagerungsmöglichkeit	2,31 m <sup>2</sup>
(G10 im UG)	

STAND: 27.11.2025 [www.imgruenenmoedling.at](http://www.imgruenenmoedling.at)

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Küchenanschlüsse, Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich. Bei sämtlichen Fenstern und Ordinationen außenliegender Sonnenschutz. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



MBM *z*t  
ARCHITEKTUR



# Objektbeschreibung

## Anlegerinvestment in Mödling mit nachhaltiger Perspektive

Mit der Wohnhausanlage **Am Fliegenpitz in Mödling** entsteht südlich von Wien ein hochwertiges Wohnprojekt in einer der gefragtesten Wohnlagen des Wiener Umlands. Die ruhige, grüne Umgebung bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung schafft ideale Voraussetzungen für eine stabile Nachfrage und langfristige Wertentwicklung – ein attraktives Fundament für eine nachhaltige Anlegerinvestition.

Das Projekt umfasst zehn moderne Baukörper mit drei bis vier Geschossen und insgesamt 116 schlüsselfertige Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern. Private Eigengärten, Balkone oder Terrassen sowie zwei belagsfertige Praxisräume erhöhen die Nutzungsvielfalt und Vermietbarkeit. Ein barrierefreies Erschließungskonzept, Einlagerungsräume zu jeder Wohneinheit und 177 Stellplätze im Untergeschoß sichern eine zeitgemäße, marktorientierte Ausstattung.

Großzügige Grün- und Freibereiche sowie Kinderspielplätze steigern die Wohnqualität nachhaltig und sprechen eine breite Zielgruppe an. **Am Fliegenpitz in Mödling** positioniert sich damit als zukunftssichere Wohnanlage mit klarer Ausrichtung auf langfristige Erträge, Wertstabilität und Vorsorge

**In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze zum Ankauf zur Verfügung.**

## Das Projekt

- 116 Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit 1 bis 5 Zimmern
- Wohnungsgrößen von ca. 31 bis 130 m<sup>2</sup>
- Private Freiflächen wie Gärten, Balkone oder Terrassen
- Einlagerungsräume im Unter- und Dachgeschoß
- 2 Praxisräume (belagsfertige Ausführung/Edelrohbau)
- 177 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage
- Ziegelmauerwerk mit integriertem Dämmstoff kombiniert mit Stahlbeton
- Gemeinschaftliche Freibereiche wie Gärten und Kinderspielplätze
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

## Die Ausstattung

- Heizung und Warmwasser mittels Kombination aus Geothermie und Fernwärme
- Wärmeabgabe bzw. Temperierung im Sommer über Bauteilaktivierung
- Vorrüstung Klimaanlagen für Dachgeschoßwohnungen
- PV-Anlage
- Kunststoff-/Alufenster mit 3-fach-Verglasung
- Beschattung mittels elektrisch betriebener Außenraffstores
- Weitzer Parkett, Eiche Kaschmir in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug Cerabella Bari in den Nassräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung

## Die Lage

Im grünen Mödling vereinen sich Natur, Stadtleben und Lebensqualität auf besondere Weise. Eine ausgezeichnete Infrastruktur vor Ort bietet alles, was den Alltag angenehm und unkompliziert macht. Gleichzeitig lädt der angrenzende Wienerwald mit vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Naturangeboten zur Erholung ein. Dank der sehr guten Anbindung sowie der Nähe zu Bahnhof und Autobahn ist Wien in rund 45 Minuten bequem erreichbar.

Die Mödlinger Innenstadt liegt nur 5–10 Minuten mit dem Rad, Auto oder Bus entfernt und ist auch fußläufig in etwa 10–15 Minuten erreichbar, der Bahnhof in ca. 20 Minuten.

Als ehemaliger Sitz der Babenberger überzeugt Mödling mit einem lebendigen Mix aus Geschichte, Kultur und urbanem Leben. Entlang der charmanten Hauptstraße finden sich zahlreiche Nahversorger, Fachärzte, Bäcker, Restaurants, Cafés, Geschäfte, Fitnessstudios, Banken und Museen – alles, was das tägliche Leben bereichert.

## Buslinien

- Linie 1 (Bahnhof – Prießnitztal)
- Linie 3 (Bahnhof – WIFI/Mödlinger Zentrum)
- Linie 263 (Bahnhof – Guntramsdorf)

***Ganz in der Nähe der Anlage befindet sich ein weiteres Projekt – „Grüne Stadtvillen“ – in dem wir ebenso Eigentums- sowie Vorsorgewohnungen anbieten. Für nähere Informationen hierfür stehen wir selbstverständlich auch gerne zur Verfügung.***

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 212.710,00,- bis EUR 885.550,00,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,50 bis EUR 15,50 netto/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: Ende 2026**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Einen detaillierteren Einblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage!](#)

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 <650m  
Apotheke <225m  
Klinik <650m  
Krankenhaus <1.625m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <275m  
Höhere Schule <350m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <1.125m  
Einkaufszentrum <1.275m

#### **Sonstige**

Bank <775m  
Geldautomat <775m  
Post <775m  
Polizei <1.075m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <6.200m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <3.400m

Straßenbahn <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap