

## Im Grünen Mödling – Grüne Stadtvillen



**Objektnummer: 91860**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Quellenstraße                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2340 Mödling                            |
| Baujahr:                      | 2026                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 72,59 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 3,31 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A++</b> 0,44                         |
| Kaufpreis:                    | 527.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43-1-512

H +43 664 8

Gerne steh

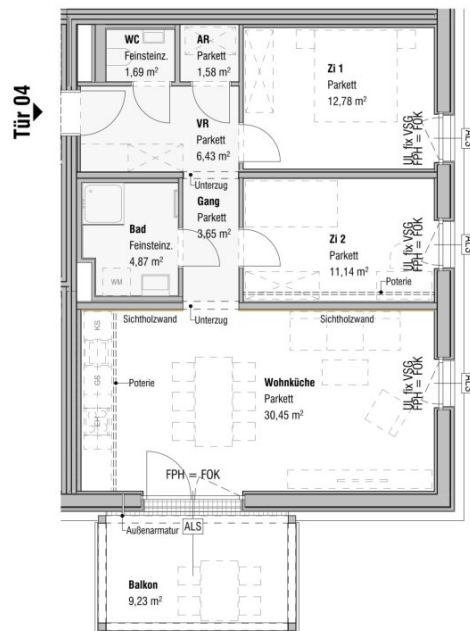
Verfügung.



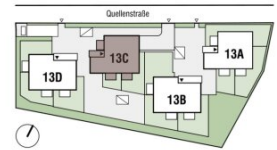








#### Lage Haus



#### Lage Wohnung



| Tür 04                       | Zimmeranzahl 3 |
|------------------------------|----------------|
| Wohnfläche                   | 72,59 m²       |
| Balkon                       | 9,23 m²        |
| + Einlagerungsmöglichkeit UG | 3,31 m²        |



1 m 5 m

Abgehängte Decke Ausstattung Möblierungsvorschlag ALS Außenliegender Sonnenschutz

ingruenenmoeding.at

14.11.2024

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind Circoangaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Potenzen sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

EIN PROJEKT DER



# Objektbeschreibung

## Im Grünen Mödling – Grüne Stadtvillen

### **Nachhaltig wohnen. Urban leben. Natürlich ankommen.**

Mit Sommer 2026 werden vier baulich voneinander getrennte Stadtvillen in moderner Holzbauweise bezugsfertig. Die jeweils viergeschossigen Gebäude umfassen insgesamt 47 hochwertig geplante Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und bieten zeitgemäßen Wohnraum für unterschiedlichste Lebensmodelle.

Eine eingeschossige Tiefgarage mit 71 Stellplätzen steht den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

Die innovative Holzbauweise setzt neue Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit und Wohnqualität. Im Inneren der Wohnungen bleibt der natürliche Baustoff teilweise sichtbar und schafft eine warme, entsleunigende Raumatmosphäre mit offenem, wohnlichem Charakter. Durchdachte Grundrisse sorgen für optimale Raumnutzung und hohen Komfort.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen und verbinden so urbanes Wohnen mit einem naturnahen Lebensgefühl. Ergänzt wird das nachhaltige Gesamtkonzept durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern sowie eine moderne Geothermianlage, die das Gebäudeensemble klimaschonend mit Wärme versorgt.

Die versetzte Anordnung der Stadtvillen fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und schafft großzügige, offene Vorplätze sowie gemeinschaftliche Freibereiche. Kinderspielplätze, Gemeinschaftsgärten und liebevoll gestaltete Grünräume prägen den Zwischenraum der Gebäude. Eine teilweise Fassadenbegrünung unterstreicht das grüne, zukunftsorientierte Erscheinungsbild des Projekts.

So entsteht ein Wohnumfeld, das zum Verweilen einlädt, Begegnungen fördert und ein lebendiges, nachbarschaftliches Miteinander ermöglicht – ein Zuhause für alle, die Nachhaltigkeit, Komfort und Lebensqualität vereinen möchten.

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

**Fertigstellung:** voraussichtlich Sommer 2026

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

**Kaufpreise ab EUR 25.000,-**

## **Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!**

### **Das Projekt:**

- 47 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Wohnungsgrößen von 53 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>
  - Tiefgarage mit 71 Stellplätzen (Installation einer E-Ladestation möglich)
- Gemeinschaftliche Freibereiche wie Kinderspielplätze und Gemeinschaftsgärten
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Eine Einlagerungsmöglichkeit je Wohnung im Untergeschoss
- Private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen

### **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung und -temperierung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlagen
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Elegantes Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Holz-Holz-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz
- Markisen auf den Balkonen mit automatischer Windüberwachung im Dachgeschoss
- Vorbereitung zur nachträglichen Installation von Split-Klimageräten in allen Wohnungen

### **Die Lage & Infrastruktur:**

Die Stadtvillen liegen in einer zentralen und zugleich angenehmen Wohnlage in Mödling, einer Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Innenstadt ist in 10-15 Minuten zu Fuß oder in 5-10 Minuten mit Rad, Auto und Öffis erreichbar. Auch Wien erreicht man nach nur rund 45 Minuten mit dem Auto oder Zug.

### **Öffentliche Anbindung:**

Die Stationen der Buslinien 259 und 263 befinden sich nur 4 Gehminuten von der Haustüre entfernt.

Der Bahnhof Mödling ist dadurch schnell erreichbar und bietet u.a. eine schnelle Verbindung nach Wien.

### **Nahversorgung:**

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden

sich im nahen Umfeld. Auch Cafés und Restaurants sind rasch erreichbar.

### **Medizinische Versorgung:**

Eine sehr gute medizinische Infrastruktur mit Allgemein- und Fachärzten, Apotheken sowie dem Landesklinikum Mödling sorgt für umfassende Versorgung.

### **Schulen und Kindergärten:**

Kindergärten sowie Volks- und weiterführende Schulen sind ebenfalls teils fußläufig erreichbar – ideal für Familien.

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap