

**Vorsorge beginnt mit Stadtvillen in Mödling.**



**Objektnummer: 91895**

**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:                   | 76,39 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 189,24 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 3,23 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,42                         |
| Kaufpreis:                    | 488.165,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

1010 Wien

T +4315127

H +43664 8

Gerne stehen

Verfügung.



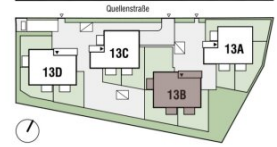




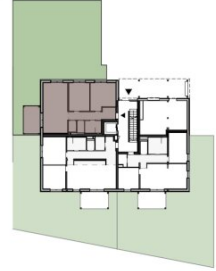




Lage Haus



Lage Wohnung



Wohnung + Eigengarten

- Einfriedung
- Zugang
- PS Putzschart
- LU Lüftungsgitter

Die Bepflanzung ist Teil des Entwässerungskonzepts und darf nur mit Zustimmung der Hausverwaltung verändert werden.

| Tür 03                       | Zimmeranzahl 3 |
|------------------------------|----------------|
| Wohnfläche                   | 76,39 m²       |
| Terrasse                     | 10,65 m²       |
| Garten                       | 189,24 m²      |
| + Einlagerungsmöglichkeit UG | 3,23 m²        |



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 Poteren sind nur nach Erdbeurteilung dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

ingruenenmoeding.at

19.11.2024

EIN PROJEKT DER



# Objektbeschreibung

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

Nachhaltig investieren. Langfristig vorsorgen.

Ab Sommer 2026 werden vier baulich getrennte Stadtvillen in moderner Holzbauweise fertiggestellt. Das Projekt umfasst insgesamt 47 hochwertig geplante Eigentums- und Anlegerwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und bietet eine solide Grundlage für nachhaltige Vermögensbildung und generationenübergreifende Vorsorge.

Die durchdachten Grundrisse, privaten Freiflächen sowie eine eingeschossige Tiefgarage mit 71 Stellplätzen sichern eine hohe Wohn- und Vermietungsqualität. Die nachhaltige Bauweise in Kombination mit Photovoltaikanlagen und einer modernen Geothermieanlage sorgt für geringe Betriebskosten und langfristige Wertstabilität.

Großzügige Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie die aufgelockerte Anordnung der Gebäude erhöhen die Attraktivität des Wohnumfelds und unterstützen eine stabile Nachfrage am Mietmarkt.

Ein zukunftsorientiertes Wohnprojekt für Anlegerinnen und Anleger, die auf Qualität, Nachhaltigkeit und langfristige Erträge setzen.

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

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

### **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 Landeskrankenhaus Mödling sorgt für umfassende Versorgung.

### **Schulen und Kindergärten:**

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

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 333.750,- bis EUR 685.300,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,00 bis EUR 16,75 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: Sommer 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 <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