

Modern wohnen – nachhaltig gebaut



Objektnummer: 92277

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:	70,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	46,61 m ²
Keller:	2,11 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1





Im grünen Mödling

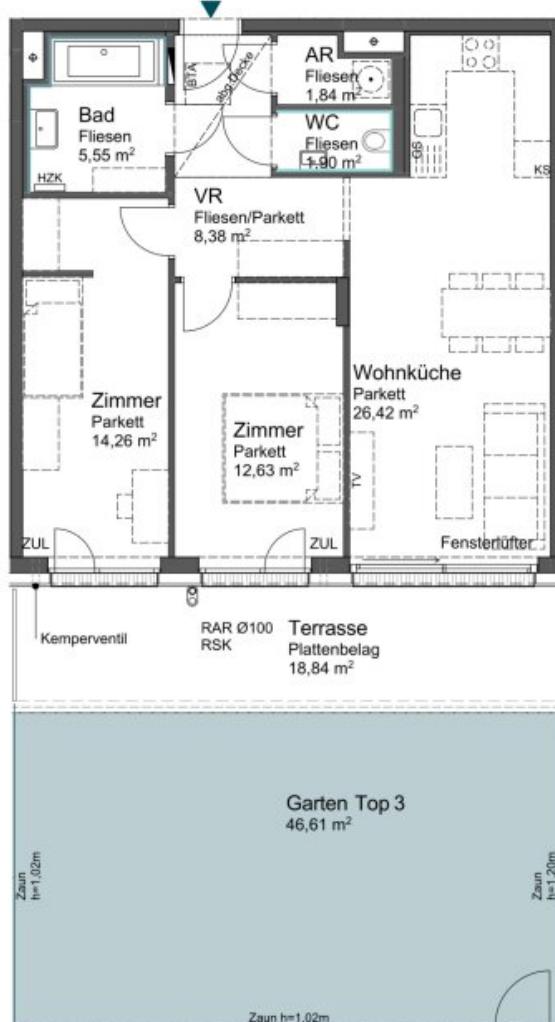
Grutschgasse 1 - 3 // Guntramsdorfer Straße 2 // Quellenstraße 2, 2340 Mödling

Ein Projekt von



Grutschgasse 3a // GG 3a

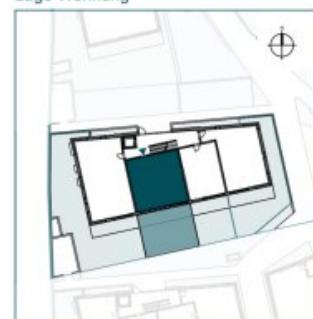
Top 3 // EG // 3 Zimmer



Lage Haus



Lage Wohnung



Top 3 // EG // 3 Zimmer

Wohnfläche	70,98 m ²
Terrasse	18,84 m ²
Gartenfläche	46,61 m ²
Einlagerungsmöglichkeit	2,11 m ²

(G3 im UG)

■ Bauteilaktivierungsverteiler
ZUL Zuluftöffnung
0 1 2 5

■ E-Verteiler
Sprossenheizkörper
STAND: 27.11.2025

■ Wandfliesen raumhoch
■ Wandfliesen OK ca. 1,2m
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 Wohnhöhen können sich durch die Detallplanung geringfügig ändern. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natursmaße erforderlich! Bei sämtlichen Fenstern in den Wohnungen und Ordinationen aufliegender Sonnenschutz abgehängte Decken und Polsteren nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Objektbeschreibung

Im Grünen Mödling – Wohnhausanlage am Fliegenspitz

Nachhaltig wohnen. Entspannt leben.

In einer der lebenswertesten Regionen südlich von Wien entsteht ein modernes Wohnensemble, das Architektur, Nachhaltigkeit und Lebensqualität harmonisch vereint. Zwischen Quellenstraße, Grutschgasse und Guntramsdorfer Straße gelegen, präsentiert sich die Wohnhausanlage am Fliegenspitz in Mödling als ruhiger Rückzugsort mit bester Anbindung und viel Grün – ideal für individuelle Lebensentwürfe.

Zehn moderne Baukörper mit drei bis vier Geschossen sind über ein barrierefreies, halböffentliche Wegesystem miteinander verbunden und schaffen ein offenes, nachbarschaftliches Wohnumfeld. Insgesamt entstehen 116 schlüsselfertige Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern, ergänzt durch private Eigengärten, Balkone oder Terrassen.

Haus A bietet zudem zwei moderne Praxisräume mit ca. 94 m² und ca. 217 m² mit Parkplätzen direkt vor dem Eingang.

Im Untergeschoß befinden sich Einlagerungsräume sowie 177 Stellplätze.

Großzügige Freibereiche und Kinderspielplätze sind integraler Bestandteil des Konzepts und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität – für entspanntes Wohnen in jeder Lebensphase.

Geplante Fertigstellung: Ende 2026

In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze ab EUR 25.000,-- zum Ankauf zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Das Projekt

- 116 Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit 1 bis 5 Zimmern
- Wohnungsgrößen von ca. 31 bis 130 m²
- 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
- PV-Anlagen
- Vorrüstung Klimaanlagen für Dachgeschoßwohnungen
- 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.

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