

## "Wohnhaus Karl 9" - Extravagante Eigentumswohnungen in Mödling



SZ

**Objektnummer: 141/82014**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Wohnfläche:</b>	75,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	95,73 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
1%	

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669  
H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





M 1:100 | A3 0 1 2 3 4 5  
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Polsterplanung geringfügig unterscheiden. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohmaße und sind nicht für die Herstellung von Einbauschränken verwertbar - Nutzmaße abziehend! Zusätzliche Abmessungen Decken und Räumen nach Erfordernis, (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige statische Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.  
Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.  
Planstand: 11.11.2025

Erläuterung des Projektes durch  
**LEONBAU**  
GROUP

[www.leonbau.at](http://www.leonbau.at)  
office@leonbau.at  
+43 2236 893 093

## Objektbeschreibung

Leon Bau steht seit 2006 für höchsten Komfort, was sich auch in diesem Projekt erneut widerspiegelt. Das Neubauprojekt Karl9“ steht für modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Architektur mit klaren Linien und offen gestalteten Grundrissen schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige Materialien ein stilvolles Ambiente garantieren. Besonderes Augenmerk wurde auf eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise gelegt. Die durchdachte Gestaltung der Fassade sowie die Auswahl hochwertiger Tür- und Fensterelemente tragen maßgeblich zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs und zur Optimierung der Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Insgesamt entstehen 17 exklusive Eigentumswohnungen auf 3 Geschossen mit Wohnflächen zwischen ca. 56 m<sup>2</sup> und ca. 123 m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt entweder über einen privaten Garten mit Terrasse, einen großzügigen Balkon und/oder eine Loggia, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Selbstverständlich stehen in diesem exklusiven Objekt 29 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

### Eckdaten:

Exklusive Außengestaltung  
umweltfreundliche Fernwärme über Fußbodenheizung  
Stellplatz in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Personenlift  
Flexible Grundrisse, Raumanordnung nach Ihren Bedürfnissen möglich  
Kunststoff/Alufenster in Dreh- oder Kipp-Ausführung mit 3-Scheiben-Aufbau  
Elektrische Raffstore für eine ideale Beschattung  
Edle Parkettböden von Weizer-Parkett  
Großformatfliesen in den Sanitärräumen  
Feinsteinzeug Fliesen Außenbereich  
Sanitärausstattung der Marken Kronenbach, Grohe und Hoesch  
Eigengarten mit großer Terrasse im Erdgeschoss  
Großflächige Balkone/Loggien für die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Detailliertere Informationen entnehmen Sie bitte der Bau-Ausstattungsbeschreibung im Anhang.

### Lage und Infrastruktur:

Wohnen im Speckgürtel südlich von Wien – für viele dank hervorragender Verkehrsanbindung und gleichzeitigem Kleinstadtflair ein optimaler Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die nahegelegenen Supermärkte gestalten Besorgungen im Alltag sehr einfach und lassen Ihnen Zeit für andere Dinge. Auch Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, Gymnasien oder höhere Lehranstalten sind gut zu erreichen und erleichtern vor allem jungen Familien den Alltag. Der Standort wurde bewusst so gewählt, dass jeder Zielgruppe die alltäglichen Herausforderungen erleichtert werden. Das Altstadtzentrum von Mödling befindet sich ca. 20



gehminuten entfernt.

Optimale Verkehrsanbindung: Busse sowie Bahnhof in Gehdistanz; Mödling ist eine Schulstadt und verfügt über zahlreiche Volksschulen, NMS, Gymnasien, HTL, Fachhochschulen usw.

Vielfältiges Freizeitangebot: Eislaufplatz, Freibad, Naturbadeteiche, Wanderwege, Sportvereine, etc.

Das sehr gut ausgebauten Radwegenetz führt sowohl nach Wien, als auch in die Thermenregion Wienerwald.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN