

**\*Frühjahr 2027\* 3-Zimmer Wohnung mit 20qm Balkon**



**Objektnummer: 5387/7895**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,74 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,73 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,69 €
<b>USt.:</b>	15,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

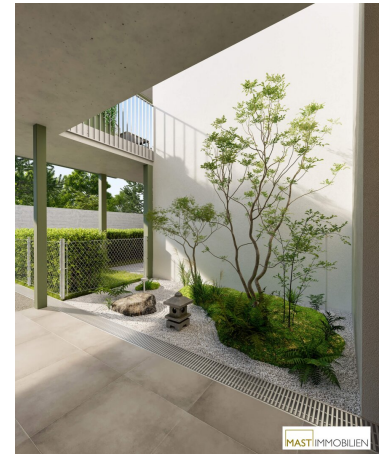
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



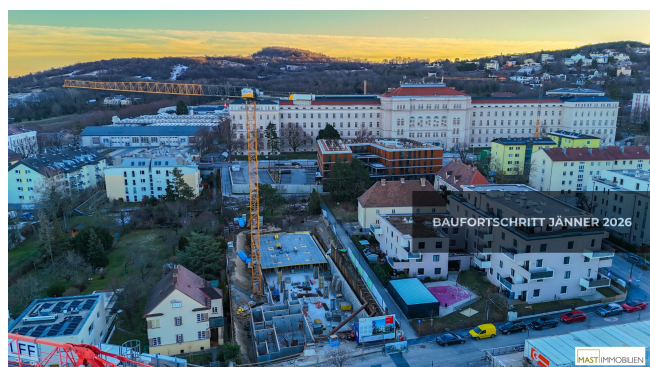
**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien















## Wohnhausanlage Quellenstraße 9 2340 Mödling

**bwsg**

besser wohnen - seit 1981

BWS gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft  
ing. Gern. Eibl  
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
T +43 1 540 08 5070  
wohnungsanlagen@bwsg.at

**TOP 23** Stand : 10.03.2025

Geschoß 2.OG

Wohnfläche 77,74 m²

Balkon 20,60 m²

Einkellerungsraum 1,73 m²



1:50 0 0,5 1 1,5 2 2,5 m

**LAIMER ARCHITEKTUR**



**MAST IMMOBILIEN**

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,50m. Abgehängte Decken, Putzen und zugehörige Raumhöhen nach technischer Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

# Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI für den Käufer!**

## ***„Midori Living“ – Ihr neues Zuhause am Tor zur Wiener Außenwelt***

Mitten in Mödling entsteht ein modernes, nachhaltiges Wohnprojekt, das urbanes Lebensgefühl, hohe Wohnqualität und ökologische Zukunftsorientierung perfekt vereint. Die freifinanzierten Eigentumswohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen und ein zukunftsweisendes Energiekonzept.

## **EIGENGRUND – KEINE PACHT**

Die voraussichtliche Fertigstellung ist für **Frühjahr 2027** geplant.

## **Highlights der Liegenschaft:**

- Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- Moderne PV-Anlage am Dach zur Unterstützung der Energieversorgung
- Urban Gardening – gemeinschaftliche Hochbeete für Hobbygärtner
- Begrünte Fassade und Dach – für ein verbessertes Mikroklima
- Naturspielplatz für Kinder
- Holz-Alu-Fenster
- Heizen über Fernwärme
- Fußbodenheizung für angenehme, gleichmäßige Wärme



- Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum und Kellerabteil
- Walk-In-Dusche
- Moderner Eichen-Parkettboden
- Hochwertiges Feinsteinzeug auf den Freiflächen

### **Lage: Mödling – urban, charmant und bestens angebunden**

Die Quellenstraße 9 befindet sich in ausgezeichneter Lage innerhalb Mödlings – einer der beliebtesten Wohngegenden im Süden von Wien. Der Standort verbindet natürliche Umgebung mit optimaler Infrastruktur.

- Alles für den Alltag ist in wenigen Minuten erreichbar:
- Zahlreiche Nahversorger
- Boutiquen und Geschäfte im Mödlinger Zentrum
- Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung
- Restaurants, Cafés und vielfältige Freizeitangebote

Auch ohne Auto sind Sie hier bestens unterwegs. Der Bahnhof Mödling ist fußläufig binnen 20 Minuten oder mit dem Bus innerhalb von 10 Minuten ideal erreichbar und bietet schnelle Anbindungen nach Wien. Für Erholung sorgen die nahen Wienerwald-Ausläufer, zahlreiche Spazierwege und umliegende Freizeitflächen.

**„Midori Living“ – Modern. Grün. Zukunftsorientiert.**

Dieses Projekt vereint hochwertige Architektur mit nachhaltigem Bauen und einem Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt. Eine ideale Investition – für heute und für die Zukunft.

### **Details Wohnung Top 23:**

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und verfügt über **77,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 20,60 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 2,71 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 33,59 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 11,56 m<sup>2</sup> + Schrankraum ca. 4,56 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 10,24 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 8,05 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 3,96 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,50 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,57 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 20,60 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 1,73 m<sup>2</sup>

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann um 25.000 € erworben werden.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap