

Urbanes Wohnen in naturnaher Umgebung



Objektnummer: 92274

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grutschgasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,53 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1







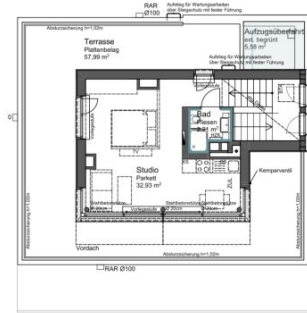
Im grünen Mödling

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

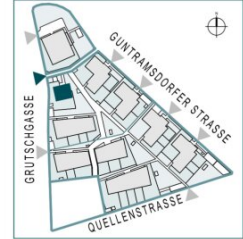
Ein Projekt von **ARE**
AUSTRIAN REAL ESTATE

Grutschgasse 3 // GG 3

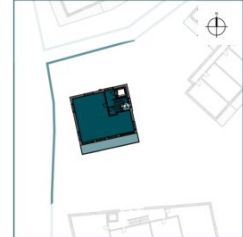
Top 3 // 2. OG + DG // 5 Zimmer



Lage Haus



Lage Wohnung



Top 3 // 2. OG + DG // 5 Zimmer

Wohnfläche	129,46 m ²
Balkon	24,55 m ²
Terrasse	57,99 m ²
Einlagerungsmöglichkeit (F3 im UG)	3,86 m ²

BT Bauteilaktivierungsverteiler
 E E-Verteiler
 HK Sprossenheizkörper
 ZUL Zuluföffnung
 Wandfliesen raumhoch
 Wandfliesen OK ca. 1.2m
 0 1 2 5 10
 STAND: 10.02.2026
 www.imgruenenmoeding.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Küchenschlüssel, Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturschutz erforderlich! Bei sämtlichen Fenstern in den Wohnungen und Ordinationen außenliegender Sonnenschutz. Zusätzliche abgehängte Decken und Platten nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

MBM:zt
ARCHITECTUR



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, halböffentliches 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 Praxisräumlichkeiten 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 Praxisräumlichkeiten (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 Klimaanlage 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 Stadt villen“ – 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 <150m

Apotheke <275m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.675m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <225m

Höhere Schule <325m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <1.175m

Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige

Bank <825m

Geldautomat <825m

Post <825m

Polizei <1.050m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <6.250m

Bahnhof <1.275m

Autobahnanschluss <3.425m

Straßenbahn <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





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.