

## Sichere Erträge in gefragter Wohnlage



**Objektnummer: 92403**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grutschgasse 3b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	282.575,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien







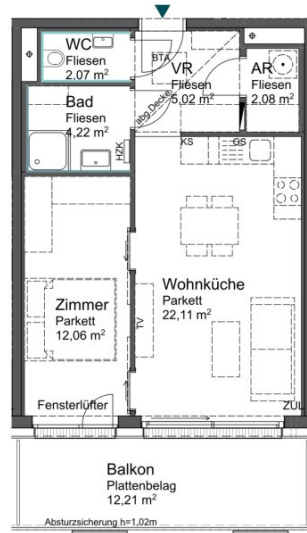
## Im grünen Mödling

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

Ein Projekt von **ARE**  
AUSTRIAN REAL ESTATE

### Grutschgasse 3b // GG 3b

Top 5 // 1. OG // 2 Zimmer



Lage Haus



Lage Wohnung



Top 5 // 1. OG // 2 Zimmer

Wohnfläche	47,56 m <sup>2</sup>
Balkon	12,21 m <sup>2</sup>
Einlagerungsmöglichkeit	2,85 m <sup>2</sup>
(H1-5 im UG)	

BT Bauteilaktivierungsverteiler   
 E E-Verteiler   
 HK Sprossenheizkörper   
 ZUL Zuluftöffnung   
 Wandfliesen raumhoch   
 Wandfliesen OK ca. 1.2m  
 0 1 2 5   
 STAND: 27.11.2025   
 www.imgruenenmoeding.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 Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturnaße erforderlich! Bei sämtlichen Fenstern in den Wohnungen und Ordinationen außenliegender Sonnenschutz. Zusätzliche abgehängte Decken und Plötzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe möglich). Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

**MBM:zt**  
ARCHITEKTUR



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Anlegerinvestment in Mödling mit nachhaltiger Perspektive

Mit der Wohnhausanlage **Am Fliegenspitz in Mödling** entsteht südlich von Wien ein hochwertiges Wohnprojekt in einer der gefragtesten Wohnlagen des Wiener Umlands. Die ruhige, grüne Umgebung bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung schafft ideale Voraussetzungen für eine stabile Nachfrage und langfristige Wertentwicklung – ein attraktives Fundament für eine nachhaltige Anlegerinvestition.

Das Projekt umfasst zehn moderne Baukörper mit drei bis vier Geschossen und insgesamt 116 schlüsselfertige Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern. Private Eigengärten, Balkone oder Terrassen sowie zwei belagsfertige Praxisräumlichkeiten erhöhen die Nutzungsvielfalt und Vermietbarkeit. Ein barrierefreies Erschließungskonzept, Einlagerungsräume zu jeder Wohneinheit und 177 Stellplätze im Untergeschoß sichern eine zeitgemäße, marktorientierte Ausstattung.

Großzügige Grün- und Freibereiche sowie Kinderspielplätze steigern die Wohnqualität nachhaltig und sprechen eine breite Zielgruppe an. **Am Fliegenspitz in Mödling** positioniert sich damit als zukunftssichere Wohnanlage mit klarer Ausrichtung auf langfristige Erträge, Wertstabilität und Vorsorge

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

### Das Projekt

- 116 Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit 1 bis 5 Zimmern
- Wohnungsgrößen von ca. 31 bis 130 m<sup>2</sup>
- 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
- Vorrüstung Klimaanlage für Dachgeschoßwohnungen
- PV-Anlage
- 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.***

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 212.710,00,- bis EUR 885.550,00,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 13,50 bis EUR 15,50 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer**

## **Fertigstellung: Ende 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 <200m

Apotheke <250m

Klinik <675m

Krankenhaus <1.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <1.150m

Einkaufszentrum <1.300m

### **Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <800m

Post <800m

Polizei <1.075m

## **Verkehr**



Bus <75m

U-Bahn <6.225m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.400m

Straßenbahn <3.725m

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.