

## **Wohngefühl mit Weitblick – stilvoll leben in den Grünen Stadtvillen Mödling**



**Objektnummer: 7852/358**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	83,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 19,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,44
<b>Gesamtmiete</b>	1.588,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.112,81 €
<b>Kaltmiete</b>	1.430,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,65 €
<b>USt.:</b>	157,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

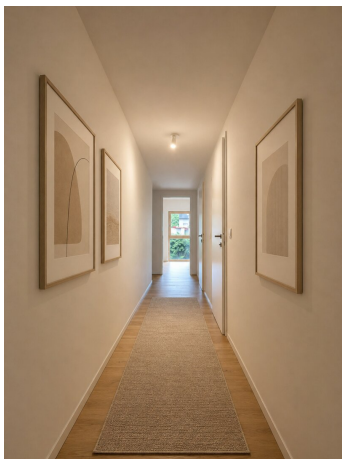
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



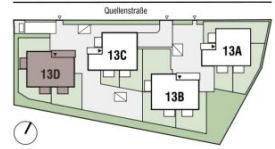
**Susanne Rettl-Gell**







Lage Haus



Lage Wohnung



Tür 05

Tür 05	Zimmeranzahl 3
Wohnfläche	82,43 m²
Balkon	9,23 m²
+ Einlagerungsmöglichkeit UG	3,11 m²



1 m 5 m

Abgehängte Decke Ausstattung Möblierungsvorschlag ALS Außenliegender Sonnenschutz

imgruenenmoedling.at

19.11.2024

Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind Circoangaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Polster sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

EIN PROJEKT DER

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erstbezugswohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise auf besondere Weise. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, den großzügigen Fensterflächen und den hochwertigen Materialien bietet sie ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

In den **Grünen Stadt villen** in Mödling erwartet Sie eine außergewöhnliche **3 Zimmerwohnung**.

### Wohn-Highlights

- Wohnnutzfläche: ca. 82,43 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 9,23 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3
- Stockwerk: OG 1
- Einlagerungsraum: ca. 3,11 m<sup>2</sup>

Die lichtdurchflutete **Wohnküche** mit ca. 32,76 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen öffnen den Raum zum Balkon hin - der perfekte Ort, um laue Sommerabende bei einem Glas Wein zu genießen.

Eine **Sichtholz wand** setzt in der Wohnküche einen stilvollen Akzent und verleiht dem Raum natürliche Wärme. Die **Sichtholzdecken** im Wohn- und Schlafbereich mit einer Raumhöhe von ca. 2,62 m schaffen eine offene, angenehme Atmosphäre.

Zwei **ruhig gelegene Schlafzimmer** bieten Raum für Rückzug und Erholung. Das **Badezimmer** überzeugt mit hochwertigem Feinsteinzeug, das **separate WC** und ein **praktischer Abstellraum** ergänzen den Wohnkomfort perfekt. Ein **Lift bis direkt vor die Wohnungstür** sorgt für besondere Annehmlichkeit.

Ein Stellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen,

hochwertige Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise in ruhiger Grünlage schätzen.

### **Ausstattung & Komfort**

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung durch Geothermie
- Holz-Holz-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Fliesen in Bad und WC
- Aufzug direkt ins Dachgeschoss
- Energieeffiziente Bauweise

### **Grüne Stadt villen Mödling – natürlich wohnen, nachhaltig leben**

Die Wohnung befindet sich in den „Grünen Stadt villen“ in Mödling – einem zukunftsweisenden Wohnprojekt, das Nachhaltigkeit, hochwertige Architektur und modernes Wohngefühl auf einzigartige Weise vereint.

Ab Juli 2026 sind vier baulich voneinander getrennte Stadt villen in hochwertiger Holzbauweise mit jeweils vier Stockwerken und insgesamt nur 47 Wohnungen bezugsfertig zur Verfügung. Die überschaubare Größe der Anlage schafft ein exklusives und ruhiges Wohnumfeld mit hohem Maß an Privatsphäre.

Besonderes Augenmerk wurde auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt: Die Wohnanlage wird mittels Geothermie beheizt und gekühlt, eine Photovoltaikanlage unterstützt die Allgmeinstromversorgung. Das Projekt ist klimaaktiv GOLD vorzertifiziert und erfüllt höchste Ansprüche an zukunftsorientiertes Wohnen. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei konzipiert und verfügt über eine Tiefgarage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme unter +43 664 6119506.

Hinweis: Die dargestellten Visualisierungen beziehungsweise Renderings wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung. Sie können von der tatsächlichen Ausführung, Ausstattung und Möblierung abweichen.

Die Wohnung wird – mit Ausnahme der neu eingebauten, hochwertigen und grifflosen DAN-Einbauküche – unmöbliert vermietet. Maßgeblich für den Mietgegenstand sind ausschließlich die Baubeschreibung, die Ausstattungsunterlagen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
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 <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap