

Wohngefühl mit Weitblick – stilvoll leben in den Grünen Stadtvillen Mödling



Objektnummer: 1975/71

Eine Immobilie von SRG Wohnsinnig Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	82,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,11 m ²
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Gesamtmiete	1.588,19 €
Kaltmiete (netto)	1.112,81 €
Kaltmiete	1.430,36 €
Betriebskosten:	169,65 €
USt.:	157,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



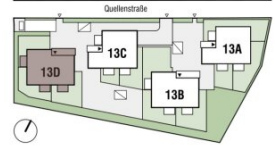
Susanne Rettl-Gell







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 Behördenauflagen, 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 m²
- Balkon: ca. 9,23 m²
- Zimmeranzahl: 3
- Stockwerk: OG 1
- Einlagerungsraum: ca. 3,11 m²

Die lichtdurchflutete **Wohnküche** mit ca. 32,76 m² 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.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de) - <https://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de>

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