

Erstbezug mit Fernblick – exklusive 3-Zimmer-Wohnung in den Grünen Stadtville



Objektnummer: 1975/72

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:	76,18 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	1.579,17 €
Kaltmiete (netto)	1.215,07 €
Kaltmiete	1.579,17 €
Betriebskosten:	186,62 €
Sonstige Kosten:	177,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Rettl-Gell

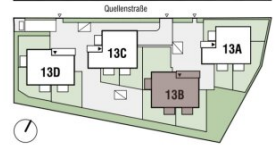




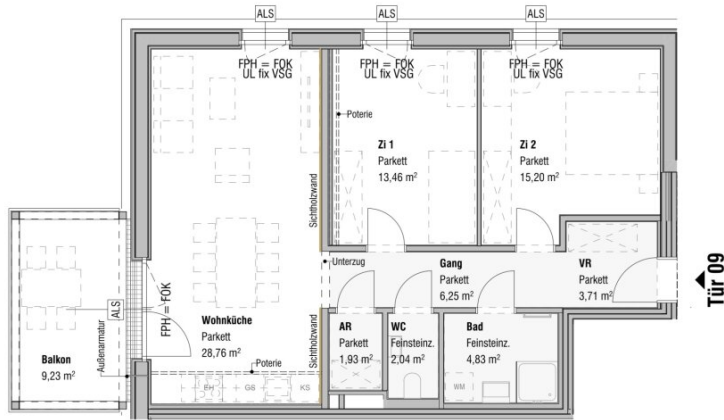




Lage Haus



Lage Wohnung



Tür 09	Zimmeranzahl 3
Wohnfläche	76,18 m ²
Balkon	9,23 m ²
+ Einlagerungsmöglichkeit UG	3,11 m ²



1 m 5 m

Abgehängte Decke Ausstattung Möblierungsvorschlag ALS Außenliegender Sonnenschutz

imgruenenmoeding.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 Lieferumfangs 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 Poterien 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

Manche Wohnungen überzeugen durch ihre Ausstattung – diese begeistert zusätzlich durch ihre Lage, ihre Lichtstimmung und ihren einzigartigen Ausblick.

Im 2. Obergeschoss der Grünen Stadtvillen Mödling erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Erstbezugswohnung**, die modernes Design, nachhaltige Bauweise und außergewöhnlichen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet. Große Fensterflächen, ein durchdachter Grundriss und die erhöhte Lage schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit beeindruckenden Blickachsen.

Wohn-Highlights

- Wohnnutzfläche: ca. 76,18 m²
- Balkon: ca. 9,23 m²
- Zimmeranzahl: 3
- Stockwerk: OG 2
- Einlagerungsraum: ca. 3,11 m²

Der offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Kochbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügige Verglasung öffnet den Raum nach **Westen** und sorgt bis in die Abendstunden für eine angenehme Lichtstimmung. Von hier gelangen Sie direkt auf den Balkon – ein wunderbarer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ein besonderes Highlight ist die **hochwertige Einbauküche** der Firma Knoll. In ihrem dezenten Cremeweiß fügt sie sich harmonisch in den Wohnbereich ein und verleiht der Wohnung eine zeitlose Eleganz. Durch ihr zurückhaltendes Design lässt sie den Wohnraum großzügig wirken und bietet gleichzeitig viel Stauraum sowie eine durchdachte Funktionalität – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Die **zwei Schlafzimmer** sind nach Norden ausgerichtet und bieten nicht nur angenehme Ruhe, sondern auch einen herrlichen Fernblick bis nach Wien. Hier beginnt jeder Morgen mit Weitblick und einer besonderen Wohnqualität.

Natürliche Materialien unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung: Eine stilvolle **Sichtholz**wand setzt einen eleganten Akzent im Wohnbereich, während die sichtbaren Holzdecken mit einer **Raumhöhe von ca. 2,62 m** eine warme, behagliche Atmosphäre schaffen.

Das modern ausgestattete **Badezimmer** mit hochwertigem Feinsteinzeug, das **separate WC** sowie ein praktischer **Abstellraum** runden das durchdachte Raumkonzept ab. Dank **Lift** gelangen Sie bequem und barrierefrei bis unmittelbar vor Ihre Wohnung.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein nachhaltiges Zuhause legen – und dabei weder auf Komfort noch auf einen außergewöhnlichen Ausblick verzichten möchten.

Ausstattung & Komfort

- Hochwertige Einbauküche der Firma **Knoll** in elegantem Cremeweiß
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Sichtbare Holzdecken und stilvolle Sichtholz
wand- Fußbodenheizung und Kühlung mittels Geothermie
- Holz-Holz-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegender elektrischer Sonnenschutz
- Hochwertiges Feinsteinzeug in Bad und WC

- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Lift bis vor die Wohnung
- Barrierefreie Ausführung
- Energieeffiziente Holzbauweise

Grüne Stadt villen Möd ling – natürlich wohnen, nachhaltig leben

Die Wohnung befindet sich in den Grünen Stadt villen Möd ling – einem modernen Wohnprojekt, das hochwertige Architektur, natürliche Materialien und innovative Energiekonzepte auf besondere Weise verbindet.

Insgesamt entstehen vier voneinander getrennte Stadt villen in moderner Holzbauweise mit lediglich 47 Wohnungen. Die überschaubare Größe der Anlage sorgt für ein ruhiges, privates Wohnumfeld und ein angenehmes nachbarschaftliches Miteinander.

Beheizt und gekühlt wird die Wohnanlage mittels Geothermie, eine Photovoltaikanlage unterstützt die Allgemeinstromversorgung. Die klimaaktiv GOLD-vorzertifizierte Bauweise steht für nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau. Selbstverständlich ist die gesamte Wohnanlage barrierefrei ausgeführt 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 hochwertig ausgestatteten 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