# Stadtvillen Mödling. Stabil. Nachhaltig.



**Objektnummer: 91908**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Quellenstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2340 Mödling |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,59 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,31 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 12,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,44 |
| **Kaufpreis:** | 469.030,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



































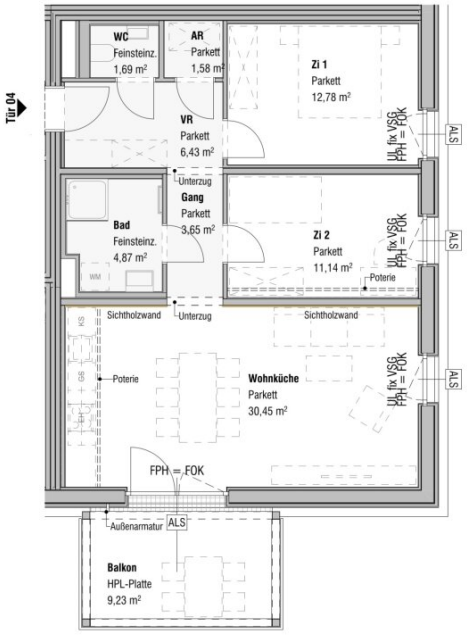




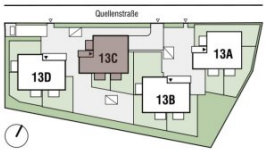


ARCHITEKTEN MA GK

**GRÜNE STADTVILLEN MÖDLING**
Haus 13C I OG1 I Tür 04




**Lage Haus**




**Lage Wohnung**



| Tür 04 | Zimmeranzahl 3 |
|---|---|
| Wohnfläche | 72,59 m² |
| Balkon | 9,23 m² |
| + Einlagerungsmöglichkeit UG | 3,31 m² |

1 m — 5 m

Abgehängte Decke | Ausstattung | Möblierungsvorschlag | ALS Außenliegender Sonnenschutz

imgruenenmoedling.at

21.08.2026

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. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind Circaangaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtugnen, abgeh. Decken sowie Poterien 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 EHL

# Objektbeschreibung

**Nachhaltig wohnen. Urban leben. Natürlich ankommen.**

Nachhaltig investieren. Langfristig vorsorgen.

Ab Sommer 2026 werden vier baulich getrennte Stadtvillen in moderner Holzbauweise fertiggestellt. Das Projekt umfasst insgesamt 47 hochwertig geplante Eigentums- und Anlegerwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und bietet eine solide Grundlage für nachhaltige Vermögensbildung und generationenübergreifende Vorsorge.

Die durchdachten Grundrisse, privaten Freiflächen sowie eine eingeschossige Tiefgarage mit 71 Stellplätzen sichern eine hohe Wohn- und Vermietungsqualität. Die nachhaltige Bauweise in Kombination mit Photovoltaikanlagen und einer modernen Geothermieanlage sorgt für geringe Betriebskosten und langfristige Wertstabilität.

Großzügige Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie die aufgelockerte Anordnung der Gebäude erhöhen die Attraktivität des Wohnumfelds und unterstützen eine stabile Nachfrage am Mietmarkt.

Ein zukunftsorientiertes Wohnprojekt für Anlegerinnen und Anleger, die auf Qualität, Nachhaltigkeit und langfristige Erträge setzen.

Ganz in der Nähe der Anlage befindet sich ein weiteres Projekt – „Wohnhausanlage am Fliegenspitz“ – in dem wir ebenso Eigentums- sowie Vorsorgewohnungen anbieten. Für nähere Informationen hierfür stehen wir selbstverständlich auch gerne zur Verfügung.

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

**Das Projekt:**

- 47 Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- Wohnungsgrößen von 53 m² bis 104 m²
    - Tiefgarage mit 71 Stellplätzen (Installation einer E-Ladestation möglich)

- Gemeinschaftliche Freibereiche wie Kinderspielplätze und Gemeinschaftsgärten
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Eine Einlagerungsmöglichkeit je Wohnung im Untergeschoss
- Private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen

**Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung und -temperierung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlagen
- Hochwertige Eichenparkettböden
- Elegantes Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Holz-Holz-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz
- Markisen auf den Balkonen mit automatischer Windüberwachung im Dachgeschoss
- Vorbereitung zur nachträglichen Installation von Split-Klimageräten in allen Wohnungen

**Die Lage & Infrastruktur:**

Die Stadtvillen liegen in einer zentralen und zugleich angenehmen Wohnlage in Mödling, einer Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Innenstadt ist in 10-15 Minuten zu Fuß oder in 5-10 Minuten mit Rad, Auto und Öffis erreichbar. Auch Wien erreicht man nach nur rund 45 Minuten mit dem Auto oder Zug.

**Öffentliche Anbindung:**

Die Stationen der Buslinien 259 und 263 befinden sich nur 4 Gehminuten von der Haustüre entfernt.

Der Bahnhof Mödling ist dadurch schnell erreichbar und bietet u.a. eine schnelle Verbindung nach Wien.

**Nahversorgung:**

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Auch Cafés und Restaurants sind rasch erreichbar.

**Medizinische Versorgung:**

Eine sehr gute medizinische Infrastruktur mit Allgemein- und Fachärzten, Apotheken sowie dem Landesklinikum Mödling sorgt für umfassende Versorgung.

**Schulen und Kindergärten:**

Kindergärten sowie Volks- und weiterführende Schulen sind ebenfalls teils fußläufig erreichbar – ideal für Familien.

**Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 333.750,- bis EUR 685.300,- netto zzgl. 20% USt.

**Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 15,00 bis EUR 16,75 netto/m²

**Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: Sommer 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <3.750m

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.