



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Quellenstraße 13, A-2340 Mödling

An alliance member of  
**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

Wir leben  
Immobilien.



# Quellenstraße 13, A-2340 Mödling

Nachhaltig wohnen. Urban leben. Natürlich ankommen.

## **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 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>
  - 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/m<sup>2</sup>

**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.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### **Energieausweis:**

Gültig bis: 19.02.2033

HWB: A 24 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A++ 0,43

## Fotos











## Lageplan

**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

