

## "Wohnhaus Karl 9" - Extravagante Eigentumswohnungen in Mödling



Garten

**Objektnummer: 141/82020**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Wohnfläche:</b>	108,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.020.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







KARLSGASSE 9  
7540 Mödling

TOP 10 OBERGESCHOSS

Nutzflächen

VR/Gard.	4,27 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	35,51 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,55 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Flur	4,16 m <sup>2</sup>
AR	4,13 m <sup>2</sup>
WC/Bad	7,11 m <sup>2</sup>
Zimmer I	13,28 m <sup>2</sup>
Zimmer II	16,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>108,32 m<sup>2</sup></b>

Freiflächen

Loggia	16,74 m <sup>2</sup>
Balkon	16,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>33,38 m<sup>2</sup></b>

Entwurf des Projektes durch:

**LEONBAU**  
GROUP

www.leonbau.at

office@leonbau.at

+43 2236 893 083

M 1:75 | A3

Einrichtungen sind möbl. Gegenstand des Verkaufs und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbestimmung, die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Polierleistung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Neuformale erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weiteres Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 14.03.2025

## Objektbeschreibung

Leon Bau steht seit 2006 für höchsten Komfort, was sich auch in diesem Projekt erneut widerspiegelt. Das Neubauprojekt Karl9“ steht für modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Architektur mit klaren Linien und offen gestalteten Grundrissen schafft ein einzigartiges Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige Materialien ein stilvolles Ambiente garantieren. Besonderes Augenmerk wurde auf eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise gelegt. Die durchdachte Gestaltung der Fassade sowie die Auswahl hochwertiger Tür- und Fensterelemente tragen maßgeblich zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs und zur Optimierung der Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Insgesamt entstehen 17 exklusive Eigentumswohnungen auf 3 Geschossen mit Wohnflächen zwischen ca. 56 m<sup>2</sup> und ca. 123 m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt entweder über einen privaten Garten mit Terrasse, einen großzügigen Balkon und/oder eine Loggia, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Selbstverständlich stehen in diesem exklusiven Objekt 29 Tiefgaragenplätze zur Verfügung.

Eckdaten:

Exklusive Außengestaltung

umweltfreundliche Fernwärme über Fußbodenheizung

Stellplatz in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Personenlift

Flexible Grundrisse, Raumanordnung nach Ihren Bedürfnissen möglich

Kunststoff/Alufenster in Dreh- oder Kipp-Ausführung mit 3-Scheiben-Aufbau

Elektrische Raffstore für eine ideale Beschattung

Edle Parkettböden von Weizer-Parkett

Großformatfliesen in den Sanitarräumen

Feinsteinzeug Fliesen Außenbereich

Sanitärausstattung der Marken Kronenbach, Grohe und Hoesch

Eigengarten mit großer Terrasse im Erdgeschoss

Großflächige Balkone/Loggien für die Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Detailliertere Informationen entnehmen Sie bitte der Bau-Ausstattungsbeschreibung im Anhang.

Lage und Infrastruktur:

Wohnen im Speckgürtel südlich von Wien – für viele dank hervorragender Verkehrsanbindung und gleichzeitigem Kleinstadtflair ein optimaler Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die nahegelegenen Supermärkte gestalten Besorgungen im Alltag sehr einfach und lassen Ihnen Zeit für andere Dinge. Auch Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, Gymnasien oder höhere Lehranstalten sind gut zu erreichen und erleichtern vor allem jungen Familien den Alltag. Der Standort wurde bewusst so gewählt, dass jeder Zielgruppe die alltäglichen Herausforderungen erleichtert werden. Das Altstadtzentrum von Mödling befindet sich ca. 20



gehminuten entfernt.

Optimale Verkehrsanbindung: Busse sowie Bahnhof in Gehdistanz; Mödling ist eine Schulstadt und verfügt über zahlreiche Volksschulen, NMS, Gymnasien, HTL, Fachhochschulen usw.

Vielfältiges Freizeitangebot: Eislaufplatz, Freibad, Naturbadeteiche, Wanderwege, Sportvereine, etc.

Das sehr gut ausgebaute Radwegenetz führt sowohl nach Wien, als auch in die Thermenregion Wienerwald.





## **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.