



Exposé

# E70 Mödling

Enzersdorferstraße 70, 2380 Mödling



## Enzersdorferstrasse 70, Mödling

Auf einem großzügigen Grundstück in Zentrumsnähe Mödling sind 14 exklusive Eigentumswohnungen mit Gärten, Terrassen oder Balkonen mit Blick in den ruhigen, grünen Innenhof entstanden.

Alle Wohnungen verfügen über perfekt durchdachte Grundrisse und sind dank der großzügigen Fensterflächen lichtdurchflutet.

14

Eigentumswohnungen



Bezugsfertig nach Vereinbarung

21

Tiefgaragen-Stellplätze



# Ausstattung

Schlüsselfertig wird Ihnen Ihre Wohnung mit hochwertigen Materialien für höchste Ansprüche übergeben. Fahren Sie mit Ihrem Auto in die gut beleuchtete Tiefgarage, der Lift bringt Sie unabhängig jeglicher Witterung direkt zu Ihrer Wohnung. In Ihrem eigenen Garten/Terrasse oder Balkon genießen Sie Ihren wohlverdienten Feierabend.

# Sonnenschutz - Außenraffstores

# Sicherheit - hochwertige WK3 Wohnungseingangstüren

# Beläge - hochwertiges Feinsteinzeug in Bad, WC, VR und AR

# Geklebter Eichen-Parkett in den Wohnräumen





## Lage & Umgebung

### Lage

Mödling ist Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks Mödling. Als ehemaliger Sitz einer Babenbergerlinie hat sie den Beinamen Babenbergerstadt. Mödling ist eine der größten Städte in Österreich und hat über 20.000 Einwohner. Die Entfernung zwischen Mödling und der niederösterreichischen Landeshauptstadt Sankt Pölten beträgt ca. 49 km, die Bundeshauptstadt Wien ist ca. 18 km von Mödling entfernt. Nur 20 km beträgt die Entfernung zum Flughafen Schwechat.

### Umgebung

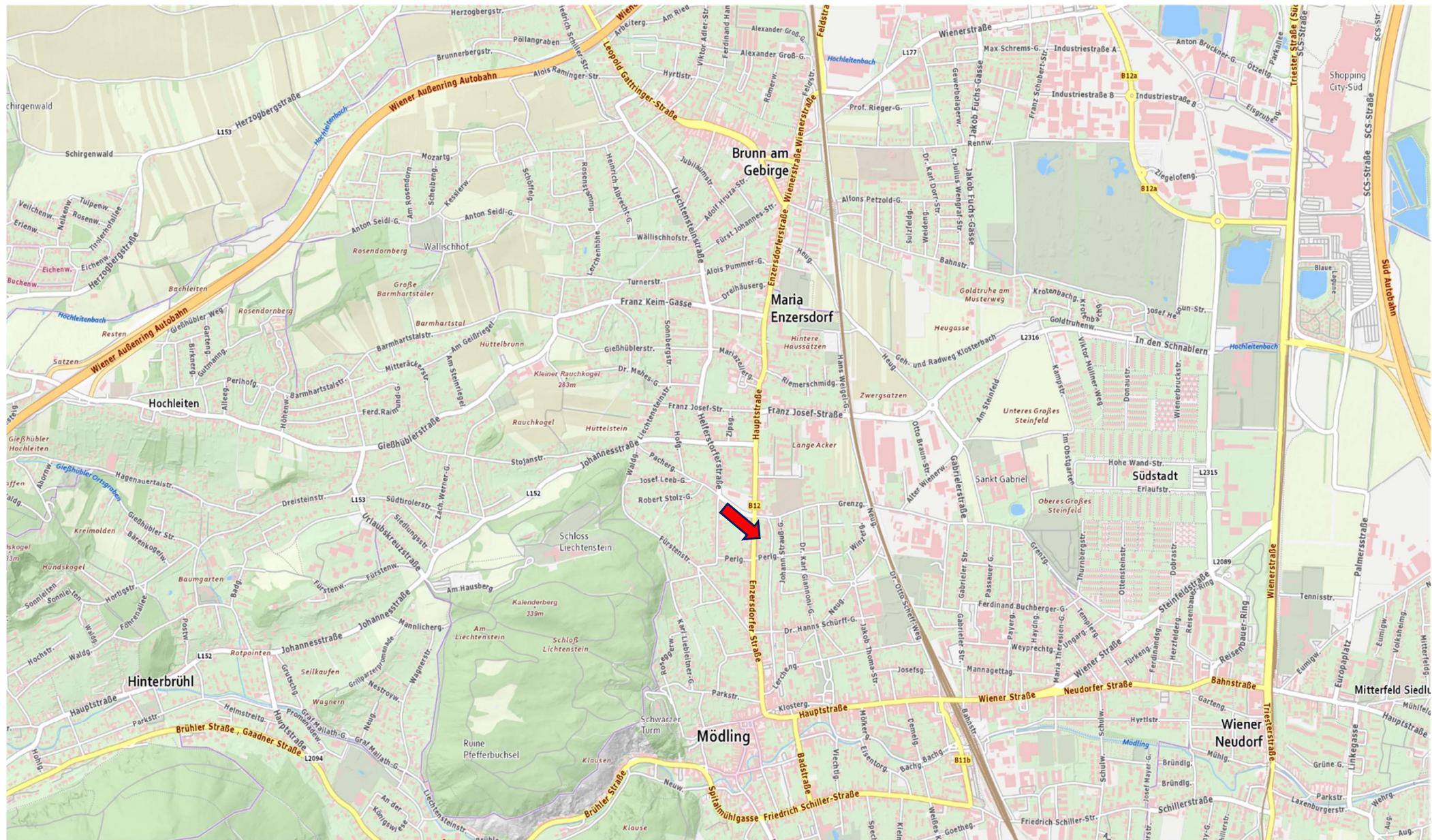
In Mödling ist eine perfekte Nahversorgung und eine ausgezeichnete öffentliche und individuelle Anbindung. Vom Bahnhof Mödling gelangen Sie in kurzen, regelmäßigen Abständen nach Wien oder in den Süden NÖ, in unmittelbarer Nähe finden Sie die nächste Busstation, in 10 Gehminuten sind Sie in der Mödlinger Altstadt (Fußgängerzone). In 5 Autominuten gelangen Sie zur SCS, zum größten Einkaufszentrum Europas. Medizinisch werden Sie durch zahlreiche Ärzte und Apotheken und im Landesklinikum Mödling bestens versorgt.

### Bildung

In Mödling haben Schülerinnen und Schüler wirklich die Qual der Wahl: 13 öffentliche und zwei Privatschulen gibt es. Sie reichen von Volks- über Neue Mittel- bis hin zu höheren Schulen. Die mit Abstand größte Schule - und zwar österreichweit - ist die HTL mit 3.500 Schüler:innen. Lange Zeit war es sogar die größte Schule Europas, inzwischen soll das aber die Nottingham Academy in Großbritannien sein. Das riesige Gebäude in Mödling lässt noch heute erahnen, dass es früher einmal eine Militärakademie war. Ganz so streng geht es heute zum Glück nicht mehr zu. Auch für Erwachsene bestehen zahlreiche Möglichkeiten zur vielfältigen Weiterbildung.

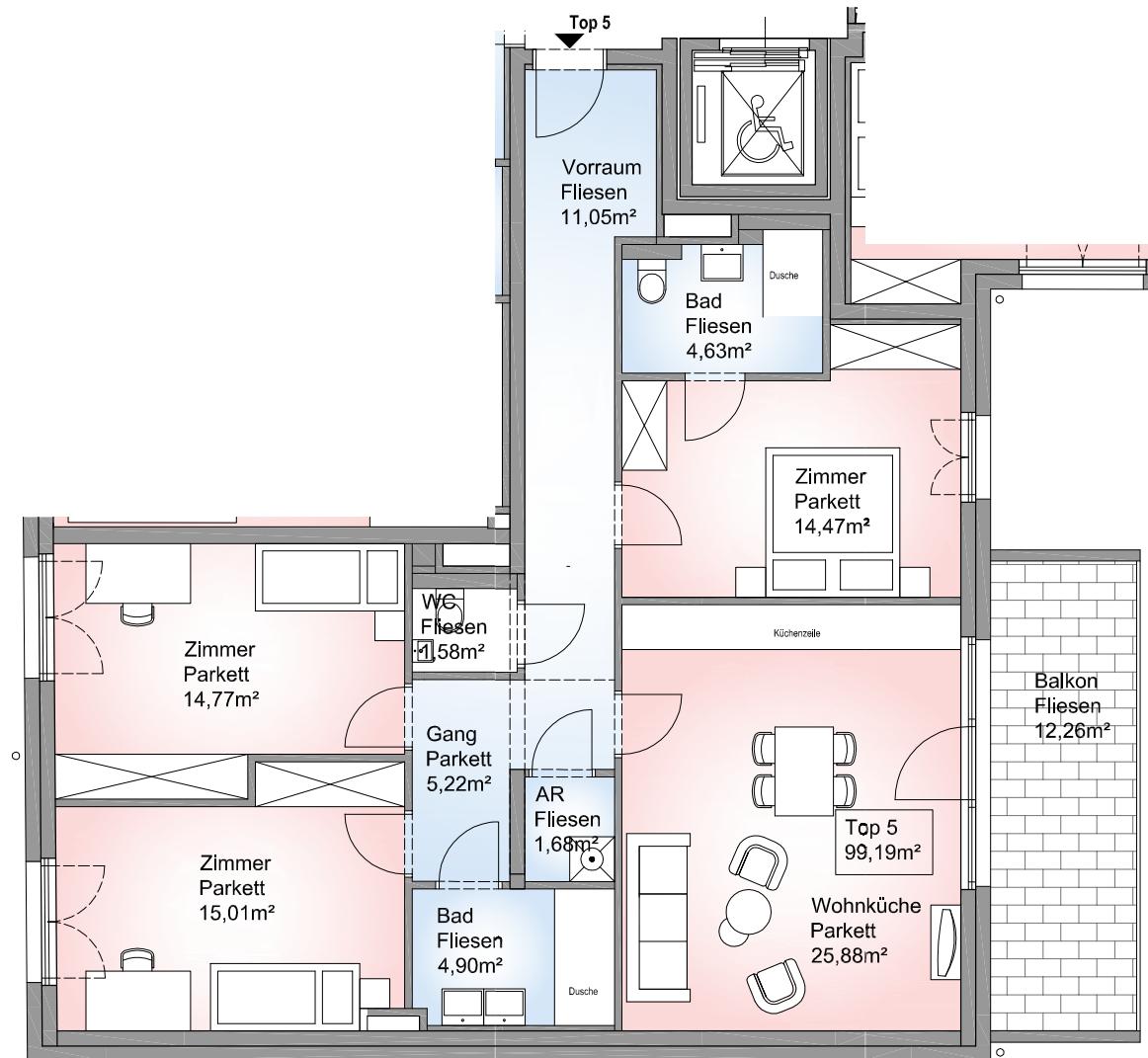
### Erholung

Mödling ist es einerseits ein hervorragender Ausgangspunkt für kulturelle Ausflüge in die Bundeshauptstadt Wien, andererseits sind es von hier nur wenige Schritte in den Wald. Der Naturpark Föhrenberge mit seinen mediterran anmutenden Föhrenwäldern gilt als Wanderparadies und ist auch bekannt für seine ausgezeichneten Mountainbikestrecken. Als weitere lohnende Ausflugsziele sind die Seegrotte Hinterbrühl, Schloss Laxenburg, Stift Heiligenkreuz, oder der bekannte Weinort Gumpoldskirchen mit seinen zahlreichen Heurigen-Lokalen zu nennen. Aber auch Mödling selbst, mit seinem historischen Stadtkern ist einen Besuch wert.



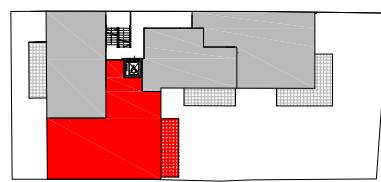
# Wohnungsübersicht

TOP	Geschoß	Wohnnutzfläche	Zimmer	Freifläche	Garten	Kaufpreis	Verfügbarkeit
Top 1	EG	94 m <sup>2</sup>	4	9 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	--	verkauft
Top 2	EG	59 m <sup>2</sup>	2	16 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	--	verkauft
Top 3	EG	49 m <sup>2</sup>	2	36 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	--	verkauft
Top 4	1.OG	66 m <sup>2</sup>	3	12 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 5	1.OG	99 m <sup>2</sup>	4	12 m <sup>2</sup>	--	599.000 €	verfügbar
Top 6	1.OG	77 m <sup>2</sup>	3	19 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 7	1.OG	52 m <sup>2</sup>	2	11 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 8	2.OG	66 m <sup>2</sup>	3	12 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 9	2.OG	99 m <sup>2</sup>	3	12 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 10	2.OG	77 m <sup>2</sup>	3	19 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 11	2.OG	52 m <sup>2</sup>	2	11 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 12	DG	98 m <sup>2</sup>	4	90 m <sup>2</sup>	--	799.000 €	verfügbar
Top 13	DG	33 m <sup>2</sup>	2	8 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft
Top 14	DG	91 m <sup>2</sup>	3	98 m <sup>2</sup>	--	--	verkauft



Geschoss	Top
OG1	05
Vorraum	11,05 m <sup>2</sup>
AR	1,68 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,88 m <sup>2</sup>
Bad	4,63 m <sup>2</sup>
Bad	4,90 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>
Gang	5,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,01 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche	99,19 m <sup>2</sup>
Balkon	12,26 m <sup>2</sup>
ELR 05	3,51 m <sup>2</sup>

HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR-, UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN GILT AUSSCHLIESSLICH DIE JEWELLS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG; EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SOWIE KÜCHEN UND UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUFSÜHRUNG VORBEHALTEN! KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR- NATURMASSE SIND ERFORDERLICH! ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH ROHBAUMASSEN BERECHNET UND CA.-ANGABEN. MASSTOLERANZEN BIS 3% SIND MÖGLICH.

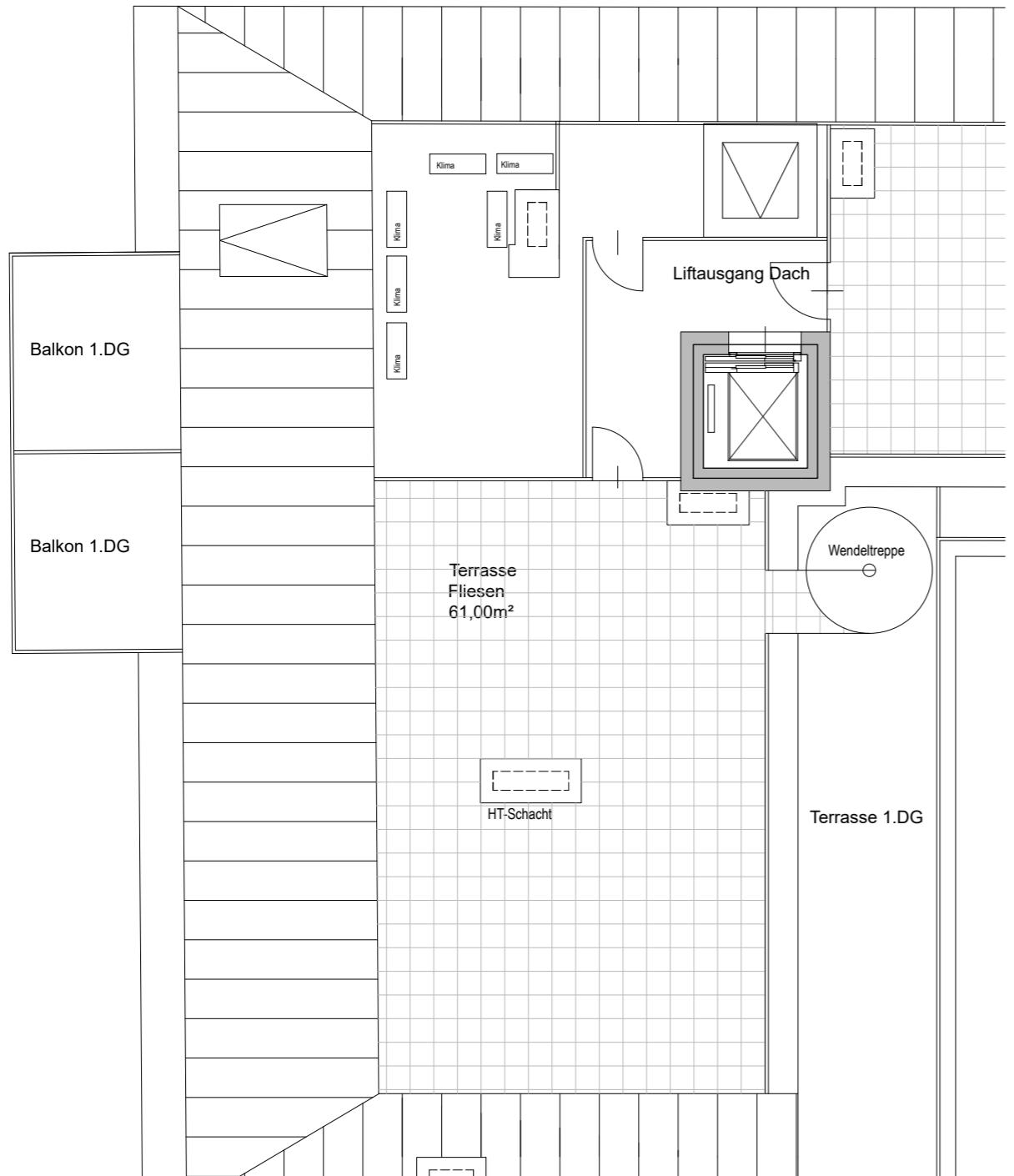


1. OG

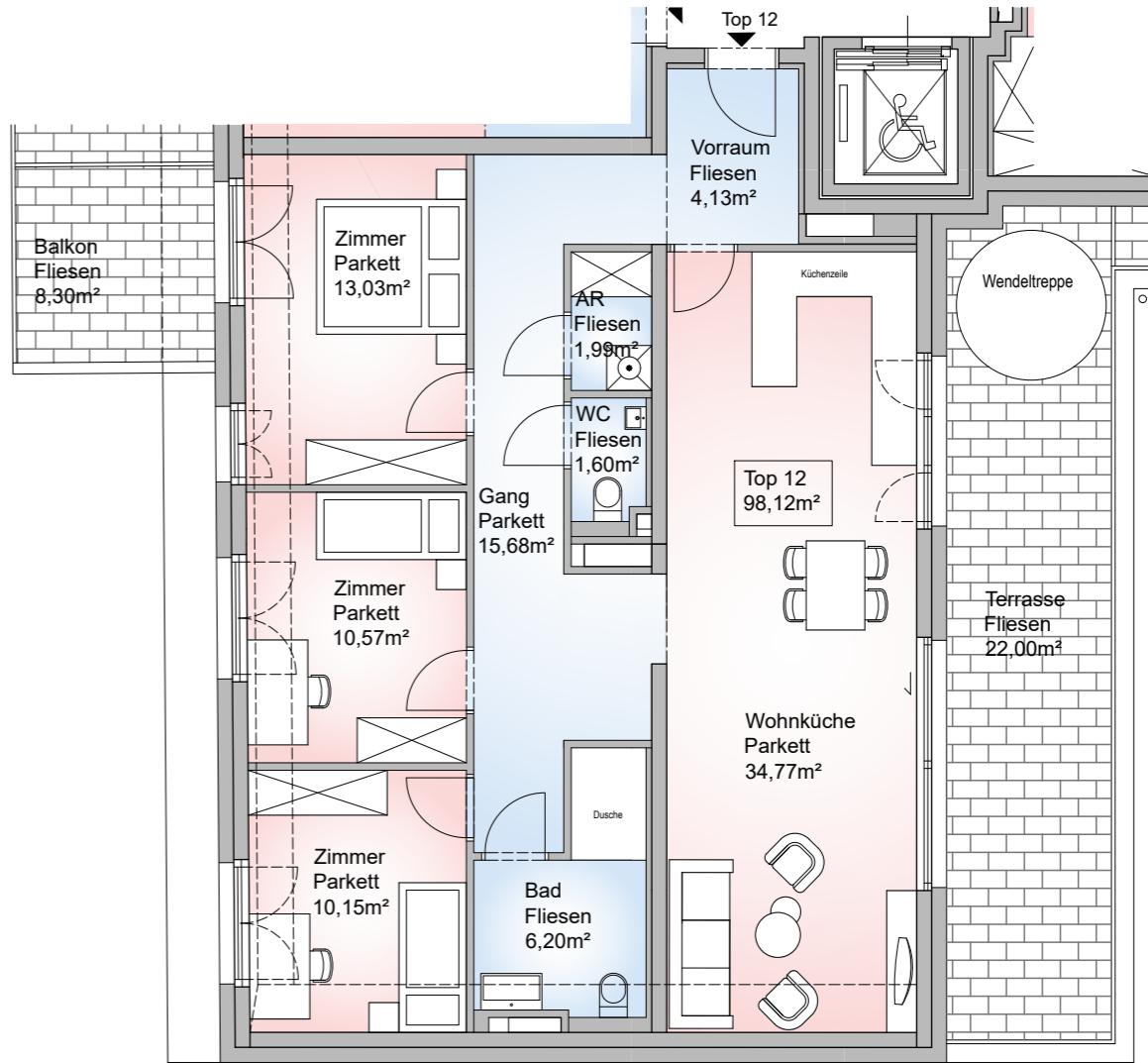
Enzersdorferstrasse 70  
A-2340 Mödling

1.Obergeschoss

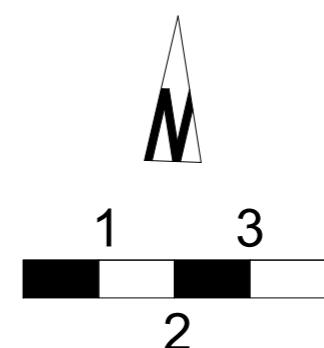
Masstab 1:100 Top 05



Dachdraufsicht

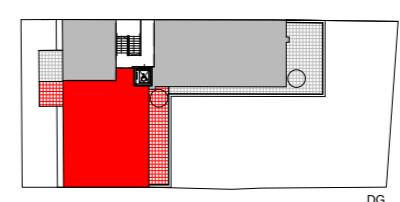


Dachgeschoss

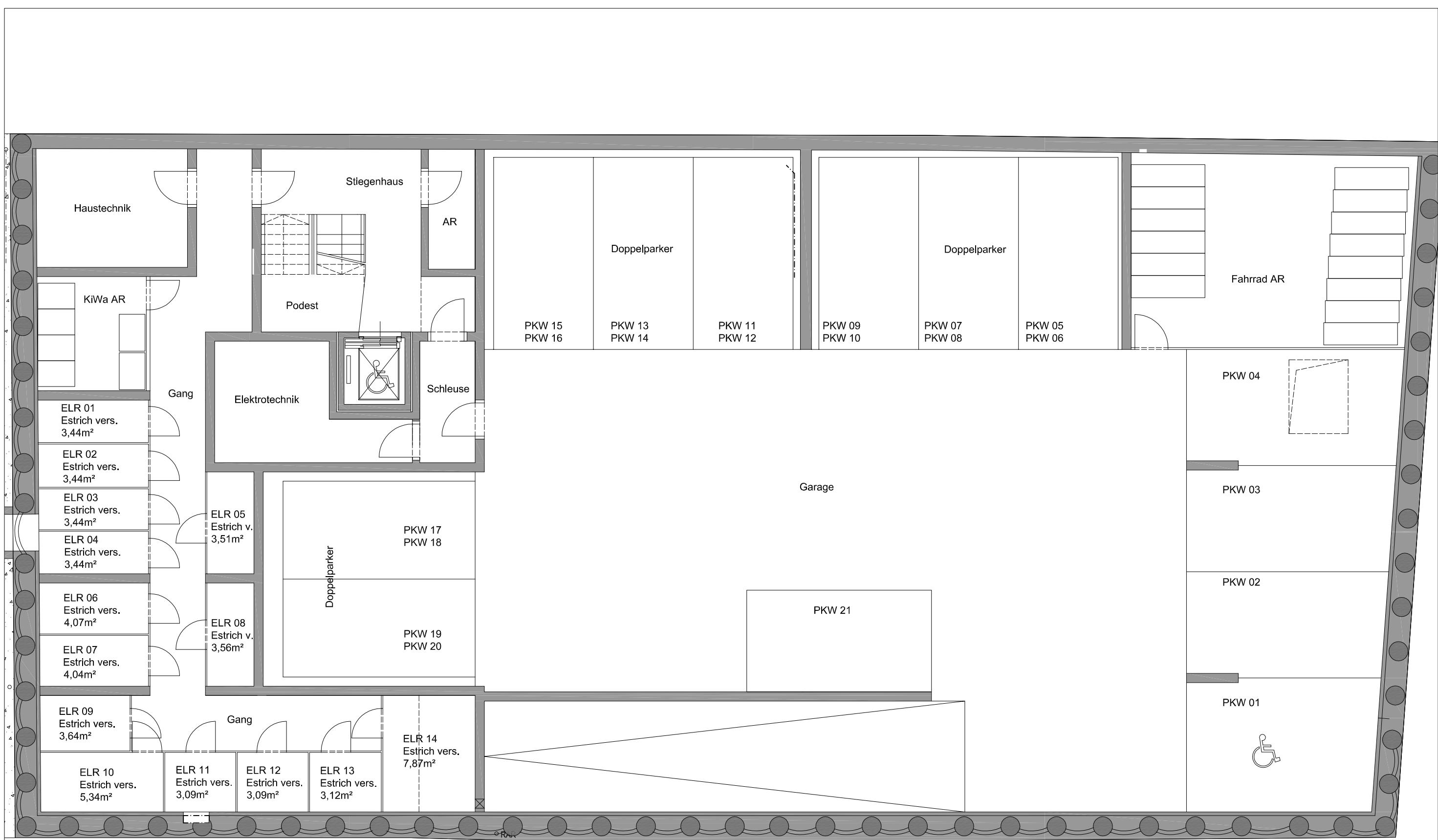


Geschoss	Top
DG	12
Vorraum	4,13 m <sup>2</sup>
Wohnküche	34,77 m <sup>2</sup>
Bad	6,20 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Gang	15,68 m <sup>2</sup>
AR	1,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,15 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche	98,12 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	91,30 m <sup>2</sup>
ELR 12	3,09 m <sup>2</sup>

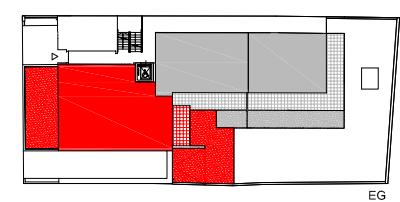
HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE DER ELEKTRO-, SANITÄR-, UND SONSTIGEN AUSSTATTUNGEN GILT AUSSCHLIESSLICH DIE JEWELS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG; EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SOWIE KÜCHEN UND UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON EINBAUMÖBEL VERWENDBAR. NATURMASSE SIND ERFORDERLICH! ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH ROHBAUMASSEN BERECHNET UND CA.-ANGABEN. MASSTOLERANZEN BIS 3% SIND MÖGLICH.



Enzersdorferstrasse 70	A-2340 Mödling
Dachgeschoss	
Masstab 1:100	Top 12



HINSICHTLICH DER BODEN- UND WANDBELÄGE, SOWIE  
DER ELEKTRO-, SANITÄR- UND SONSTIGEN  
AUSSTATTUNGEN GILT AUSCHLIESSLICH DIE JEWELS  
AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG;  
EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SOWIE KÜCHEN UND  
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN  
WÄHREND  
DER BAUAUFLÄRUNG VORBEHALTEN!  
KOTEN SIND NICHT FÜR DIE BESTELLUNG VON  
EINBAUMÖBEL VERWENDBAR- NATURMASSE SIND  
ERFORDERLICH!  
ALLE QUADRATMETERANGABEN SIND NACH  
ROHBAUMASSEN BERECHNET UND CA.-ANGABEN.  
MASSTOLERANZEN BIS 3% SIND MÖGLICH.



Enzersdorferstrasse 70  
A-2340 Mödling

Kellergeschoss	14.6.2021
Masstab 1:100	Garage, ELR

## KONTAKT

Ihre zukünftige Enzersdorferstraße 70

Adresse:  
2340 Mödling  
Österreich

Ihr Kontakt: Hr. Manfred Kollmann (0664 / 140 69 32)

Mailanfragen: m.kollmann@a1business.at

Bauträger Enzersdorferstrasse 70 Mödling Projekt GmbH  
Hauptstraße 130  
2372 Gießhübl

GF: BM Ing. Manfred Kollmann