Gabrieler Straße 8–10

Zeitgemäße Wohnqualität
in Mödling

Projekt

Lebensqualität entdecken vor den Toren Wiens

Zeitgemäßes Wohnen im Einklang mit intakter Natur, perfekter Nahversorgung und vielfältigem Freizeitangebot muss kein Widerspruch sein. Das beweist unser neues Wohnhausprojekt im Zentrum der Babenbergerstadt unweit des Landesklinikums Mödling, welches vom renommierten Marginter Architekten Team in einer hellen und eleganten Formensprache geplant wurde.

Das dreigeschossige Gebäude, das straßenseitig durch versetzt angeordnete Loggien und Terrassen und eine puristische Fassadengestaltung beeindruckt, bietet Ihnen höchste Lebensqualität mit direktem Blick über die Dächer der Stadt.

Ausgestattet mit privaten Freiräumen, großzügigen Raumhöhen, klaren Grundrissen und hauseigenen Stellplätzen ermöglichen insgesamt 26 zwischen 54 m² und 90 m² große Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern die freie Entfaltung individueller Lebensstile.

Charmante Kleinstadtatmosphäre im Grünen

Eingebettet zwischen den sanften Hügeln des östlichen Wienerwaldes und den fruchtbaren Weingärten der Thermenregion war Mödling schon seit dem Biedermeier ein von Künstlern häufig besuchtes Ausflugsziel. Bis heute gilt die nur 16 Kilometer südlich von Wien gelegene Babenbergerstadt gemeinsam mit ihren nicht minder prominenten Nachbarorten Hinterbrühl, Perchtoldsdorf und Gumpoldskirchen als eine der begehrtesten Top-Wohngegenden für gehobene Ansprüche.

Hier beginnt die Natur unmittelbar vor Ihrer Haustüre und doch sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

1

2

3

4

5

6

Lage

Gabrieler Straße 8–10

1 Bahnhof Mödling
2 Stadttheater Mödling
3 Fußgängerzone / Historischer Stadtkern
4 Museum Mödling – Thonetschlössl
5 Naturpark Föhrenberge / Burgruine Mödling
6 Altes Rathaus bzw. Hauptplatz
7 Mödlingbach / Radweg

Sportler und Frischluftfans hingegen werden die unmittelbare Nähe zum Naturpark Föhrenberge und vor allem den Gipfelblick vom Anninger lieben: Wandern, Laufen, Radfahren, Mountainbiken oder ausgedehnte Spaziergänge im Wienerwald halten fit und sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Infrastruktur Verkehrsanbindung

Stadt auf kurzen Wegen erkunden

Historische Biedermeierhäuser und elegante Stadtvillen bewundern, kleine Cafés, Geschäfte und Boutiquen bei einem Bummel durch die Fußgängerzone in der Altstadt entdecken oder moderne Schauspielkunst im lokalen Stadttheater genießen: Mödling punktet mit einem reichhaltigen kulturellen Angebot und einer überaus lebendigen Gastronomieszene, die vom traditionellen Heurigenbetrieb über In-Lokale bis zum noblen Haubenrestaurant reicht.

Durch den direkten Anschluss an die Autobahnen A21 und A2 sowie durch die zahlreichen Bus- und Bahnverbindungen – die S-Bahn wird in absehbarer Zeit im 10-Minuten-Takt von und nach Wien fahren – erreichen Sie die Bundeshauptstadt, den Flughafen Wien-Schwechat aber auch die nahegelegene Shopping City Süd schnell und unkompliziert.

Auch Ärzte, Apotheken, Post, Banken, Supermärkte, Bäckereien und Trafiken befinden sich allesamt in unmittelbarer Umgebung der Fußgängerzone. Als Schulstadt bietet Mödling zudem mehrere Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, Gymnasien sowie eine HAK und eine HTL.

Wohnungen

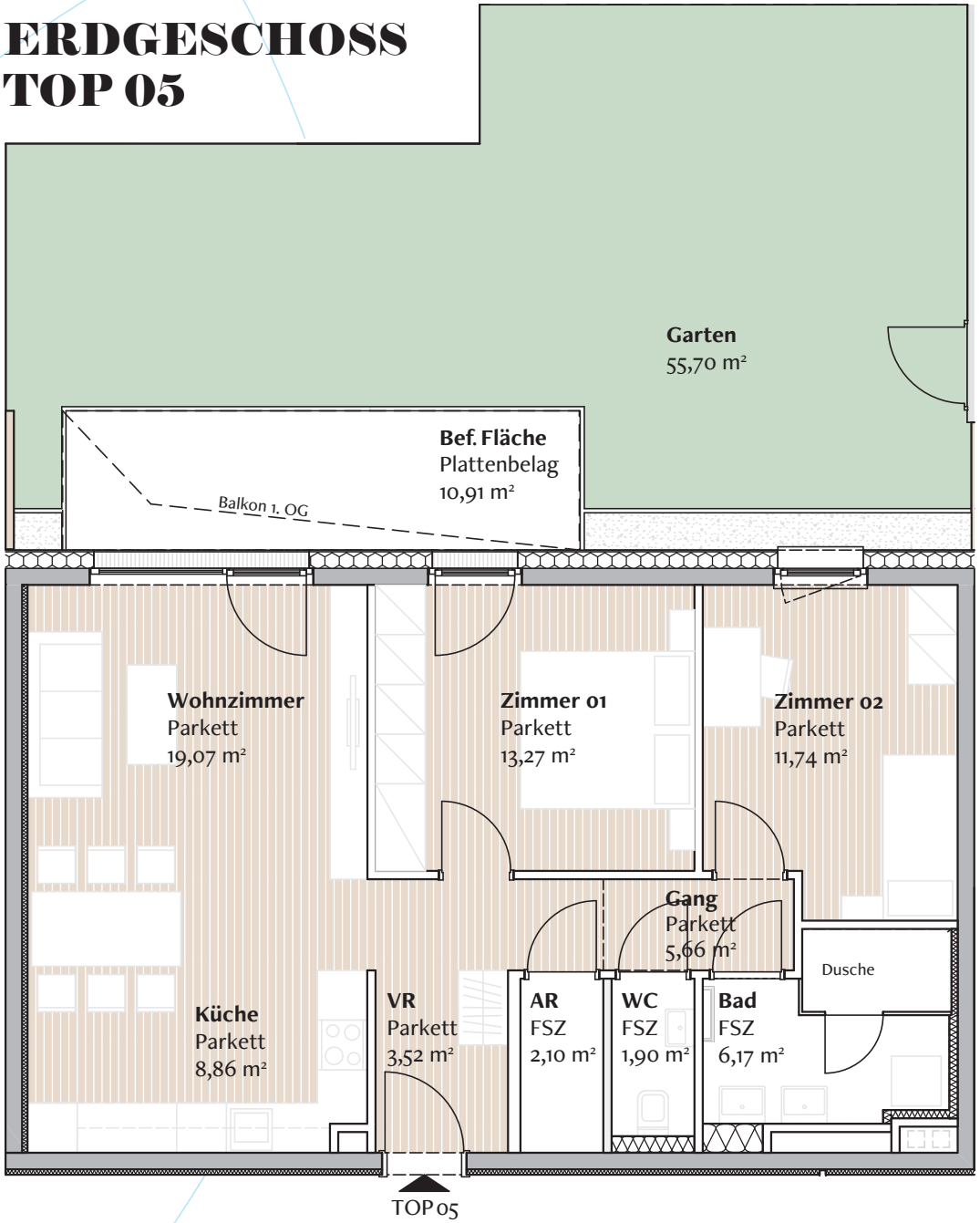
Innenvisualisierung Top 7

Zeitgemäße Wohnqualität ohne Kompromisse

Auf insgesamt drei Etagen offerieren 26 freifinanzierte Eigentumswohnungen eine außergewöhnliche Qualität – Wohnungen, in denen Sie sich sofort wohlfühlen werden. Klare Grundrisse, die sowohl außen als auch innen private Freiräume schaffen, ermöglichen den optimalen Lebensraum für die gesamte Familie. Präzise Linien und Konturen, lichtdurchflutete hohe Räume und idyllische Ausblicke charakterisieren den Innenbereich der stilvoll gestalteten Wohneinheiten, die mit modernen Materialien und intelligenter Gebäudetechnik ausgestattet sind.

Das Wohnhaus wird durch ein allgemeines Stiegenhaus sowie einen Lift erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage mit 42 PKW- und 3 Motorrad-Stellplätzen, Haustechnikräume sowie moderne Kellerabteile für jede Wohneinheit. Im Erdgeschoss sind gemeinschaftlich genutzte Räume zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen untergebracht.

ERDGESCHOSS TOP 05



Hard Facts

Wohneinheiten
26

Geschosse
3 (EG, OG1, OG2)

Wohnnutzflächen
54 m² bis 90 m²

Zimmeranzahl
2 – 4

Freiräume
Loggien, Balkone, Terrassen, Eigengärten

Heizsystem
Fernwärme (Biomasse)

Stellplätze
42 + 3 (UG)

Geplante Fertigstellung
Mitte 2024

Bewusster Umgang mit Ressourcen

Architektur
Nachhaltigkeit

Konstruktive Schönheit und nachhaltiger Lebensstil werden bei diesem Projekt vorbildlich vereint, um sich ganz entspannt den schönen Dingen des Lebens widmen zu können.

Mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird das Gebäude einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Energiebilanz leisten. Zudem sorgt eine Beheizung durch Fernwärme der EVN für eine CO2-neutrale Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung.

Das Wohnhaus selbst wird in modernem Massivbau errichtet, welcher den Anforderungen einer energiesparenden Niedrigenergie-Bauweise entspricht. Weil das Projekt somit sämtliche Basiskriterien erfüllt, erhält es eine „klima:aktiv“-Zertifizierung.

Highlights

Photovoltaik-Anlage am Dach

Vorbereitung für Montage einer E-Ladestation (Wallbox) je Stellplatz

CO2-neutrales Heizsystem durch Fernwärme (Biomasse)

klima:aktiv Zertifizierung

Niedrigenergie-Bauweise (HWB < 25, Energieklasse A)

Gründach (extensive Dachbegrünung)

Hochbeete zur gemeinschaftlichen Benützung

Ausstattung

Innenvisualisierung Top 7

Durchdacht bis ins kleinste Detail

Ein klimafreundliches Energiekonzept, hochwertige Materialien und eine intelligente Raumaufteilung garantieren eine ausgezeichnete Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner, die sich in Mödling ihren Wohntraum erfüllen. In der warmen Jahreszeit sorgen zudem private Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen, Terrassen und Eigengärten für relaxte Stunden im Freien.

Freuen Sie sich auf Eichen-Parkettböden, Marken-Armaturen und -Einrichtungen in den Sanitärbereichen, außenliegenden elektrischen Sonnenschutz und auf energieeffiziente Niedertemperatur-Fußbodenheizungen – Ihre Erwartungen werden garantiert erfüllt!

Innenvisualisierung Top 26

Highlights

Vorbereitung für Klimaanlage in jeder Wohnung

WK3-Sicherheitstüren

Anschlüsse für Internet und TV (A1 / KabelPlus)

Einzelraumgeregelte Fußbodenheizung

Eichenparkettboden

3fach-Isolierverglasung

Elektrisch bedienbare Außen-Raffstores bzw. Außenrollos

Smart Home-fähige Gegensprechanlage

KVG Bauträger GmbH
Brunner Gasse 1-9/10
2380 Perchtoldsdorf

T: +43 1 869 96 40 – 0
F: +43 1 869 96 40 – 20
M: wohnraum@kvg-immobilien.at

Wir schaffen nachhaltige Lebensqualität für Generationen.

Der Name KVG Immobilien ist seit fast dreißig Jahren untrennbar mit der Errichtung von hochwertigem Wohnraum in Wien und Umgebung verbunden. Als erfahrener Projektentwickler wissen wir, dass mit einer neuen Wohnimmobilie weit mehr geschaffen wird als Beton, Stein und Glas. Daher ist unser wichtigstes Ziel, einen Lebensraum zu bauen, der die individuellen Ansprüche und Wünsche unserer Kunden bestmöglich erfüllt und auch damit verbundene „immaterielle“ Werte wie Zukunft, Geborgenheit, Lebensqualität, Wohngefühl oder Alterssicherung mitberücksichtigt.

Die bewährte Kombination aus professioneller Ausführung, hoher Ausstattungsqualität, visionärer Funktionalität sowie erstklassigen Lagen ist gelebter Anspruch an uns selbst und zugleich ein Garant für höchste Kundenzufriedenheit. Daran arbeitet unser gesamtes Team gemeinsam mit namhaften Architekten tagtäglich mit Freude und großer Leidenschaft. Schließlich ist unser wertvollstes Gut nicht nur die Immobilie. Es ist das Vertrauen unserer Kunden.

IMPRESSUM

Immobilienentwicklung: KVG Bauträger GmbH
Architektur: Marginter Architekten ZT-GmbH
Fotos: Ing. Markus Schieder
Konzept, Grafikdesign & Text:
CORDES Werbeconsulting GmbH

Wir haben diesen Prospekt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr. 3D-Visualisierungen und Pläne dienen nur der Veranschaulichung und allgemeinen Projektinformation und bilden somit keine Vertragsgrundlage.

© CORDES Werbeconsulting GmbH