

**Einzigartige Eigentumswohnungen  
im Altstadt-Wohnviertel Mödlings**

Viechtlgasse 7, 2340 Mödling

[lavie7.at](http://lavie7.at)





## LaVie 7 – eine Ruheoase im Stadtzentrum

Im bezaubernden niederösterreichischen Mödling, **vor den Toren Wiens**, angrenzend an den **herrlichen Wienerwald**, entstehen **34 freifinanzierte Eigentumswohnungen** mit Bedacht auf Qualität und Nachhaltigkeit. **LaVie 7** präsentiert sich als perfektes Zusammenspiel aus **urbanem Wohnen** und **naturnaher Ruhe** mit durchdachten Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen sowie großzügigen Freiflächen.

Das Projekt verbindet **elegantes sowie exklusives Design** mit Aspekten der **Nachhaltigkeit**, bietet ein umfassendes Grün- und Freiflächenangebot und setzt auf **Wärmepumpen** sowie **Photovoltaikanlagen** zur umweltfreundlichen Energiegewinnung. Weiters trägt **LaVie 7** sowohl mit seiner **Fassadenbegrünung** als auch den Gründächern zur Förderung der **ökologischen Vielfalt** und des Wohlbefindens bei.

Lassen Sie sich von einer **atemberaubenden Art des Wohnens** überzeugen und werden Sie Teil von **LaVie 7**.

Baubeginn: 04/2023

geplante Fertigstellung: Anfang 2025



## Perfekte Grundrisse für jeden Bedarf

Haus 3

Haus 1

**sold  
out**

**sold  
out**

Haus 2

Jede der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügt über einen **großzügigen Garten**, eine **Terrasse**, eine **Dachterrasse** oder einen **Balkon**.

Die Wohnungsgestaltung sowie die **lichtdurchfluteten Räumlichkeiten** und durchdachten Grundrisse sorgen für eine **hervorragende Wohnatmosphäre**.



## Haus 1

Das kleinste der drei Häuser umfasst insgesamt sieben **südlich ausgerichtete Wohnungen** mit ca. 34–86 m<sup>2</sup>. Sämtliche Wohnungen verfügen über **großzügige Freiflächen**, z. B. **Eigengärten** im EG, Balkone im 1. OG sowie Balkone und **Dachterrassen** im DG.

Hervorzuheben sind jedenfalls die **lichtdurchfluteten Räume** der einzelnen Wohnungen, welche durch die großzügigen Glasflächen sowie ausgezeichnete Ausrichtung des Hauses bedingt sind. In Verbindung mit den eleganten Grundrisslösungen sorgt dies für einen **beeindruckenden Wohnkomfort**.

Energiekennzahlen: HWB,SK = ca. 28,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE,SK = ca. 0,62

## Haus 2

Dieses Haus offeriert eine vielfältige Mischung aus kleinen, mittleren und großen Wohnungen, die **1 bis 4 Zimmer** bieten und eine Wohnnutzfläche von **36 bis 138 m<sup>2</sup>** aufweisen. Die Wohnungen im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß sind mit umfangreichen Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkonen ausgestattet. Die Liebe zum Detail bezüglich **intelligenter Raumgestaltungen** und perfekt durchdachter Grundriss-Lösungen sorgt in Kombination mit der Hochwertigkeit der Ausstattung für ein **einzigartiges Wohngefühl**.

Hervorzuheben sind zwei **Penthouse-Wohnungen**, welche über eine **großzügige Dachterrasse** samt Galerie, Anschlüssen für eine **Outdoor-Küche** sowie ausladende Balkonflächen verfügen und somit ein **Höchstmaß an Luxus** bieten. In Verbindung mit der ausgezeichneten Konzeption der Grundrisse sowie dem Fernblick in Richtung Altstadt und Anninger sorgt dies für ein **grandioses Wohnambiente**.

Energiekennzahlen:

HWB,SK = ca. 34,6 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE,SK = ca. 0,65

## Haus 3

Hierbei handelt es sich um das **historische Bestandshaus** eines ehemaligen Traditionsbauunternehmens, welches aufgrund der gültigen Bebauungsbestimmungen (Gebäudehöhe) in dieser Form nicht mehr errichtet werden dürfte und daher erhalten sowie **umfassend** entkernt als auch **saniert** wird. Dieses Haus umfasst **14 Wohnungen**, mit **1 bis 4 Zimmern** von ca. 38 bis 146 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf insgesamt vier Etagen. Jede der Wohnungen besticht durch **umfangreiche Freiflächen**, lichtdurchflutete Räume und **beeindruckende Raumhöhen**.

Das **absolute Highlight** sind die exklusiven **Dachgeschosswohnungen**, welche mit großzügigen sowie uneinsehbaren **Dachterrassen**, einem **Atrium im Wohnbereich**, als auch den Vorbereitungen für **Sauna und Whirlpool** aufwarten. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einer harmonischen Einheit, die ein **Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität** bietet. Genießen Sie den atemberaubenden Fernblick auf die Stadt sowie die umliegende Landschaft und lassen Sie sich davon verzaubern. Die anderen Wohnungen des Hauses weisen ebenfalls großzügige Freiflächen wie **Gärten, Terrassen und Balkone** auf und überzeugen mit durchdachten Grundrissgestaltungen sowie **herausragendem Wohnkomfort**.

Energiekennzahlen: HWB,SK = ca. 29,8 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE,SK = ca. 0,69



## Lage, Lage, LaVie 7 – Träume wohnen!

Beim Erwerb einer Wohnung ist das Streben nach **Wohlbefinden und Lebensqualität** von entscheidender Bedeutung. **LaVie 7** wurde von Beginn an mit diesem Ziel vor Augen konzeptioniert und die **Bedürfnisse** der zukünftigen Eigentümer\*innen **in den Vordergrund** gestellt.

Neben der architektonischen Gestaltung, der Bedachtnahme auf **Nachhaltigkeit** sowie der Umsetzung einer **hochwertigen Ausführung und Ausstattung** sind sowohl das zeitlose Design als auch die **einzigartige Lage** hervorzuheben.

### Wohnungsausstattung

- **massive** Wohnungseingangstüren mit **erhöhtem Einbruchsschutz**
- **exklusive Parkettböden** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **großformatige Fliesen** (ca. 60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen
- **Badewannen** oder **bodenbündige Duschen** (Walk-in-Dusche) mit **edlen Markenarmaturen**
- **Handtuchheizkörper** in den Badezimmern
- **qualitativ hochwertige Fenster, Fenstertüren** und teilweise Hebe-Schiebe-Türen mit **hohem Wärme- sowie Schallschutz** (3-fach Isolierverglasung) und Alu-Außendeckschale
- **elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung**
- Kabel-TV- & Internet-Anschluss
- großzügige Freiflächen mit **Kaltwasser-Anschluss** und **Außenbeleuchtung**









## Nachhaltiges Bauen macht Wohnen dauerhaft leistbar, schont natürliche Ressourcen sowie die Umwelt und sorgt für den Werterhalt der Immobilie!

- komfortables Heizen sowie Kühlen mittels **Fußbodenheizung und Stützkühlung**
- **nachhaltige** Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels **Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**
- **begrünte Fassaden und Dächer**

## Allgemeinflächen

- ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze**
- **Gemeinschaftsfläche** im Innenhof
- **großzügige Einlagerungsräume** im Kellergeschoss
- Leerverrohrung für das nachträgliche Herstellen eines **E-Anschlusses** bei den **Kfz- und Fahrradabstellplätzen**
- Tiefgarage mit **53 Stellplätzen**
- **barrierefreie Erschließung** der Wohnungen und Stellplätze

# LaVie 7 – das Ende Ihrer Suche und der Anfang Ihres Traumes!

Haus	Top	Geschoss	Ausrichtung	Zimmer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Balkon in m <sup>2</sup>	Dachgarten in m <sup>2</sup>	Terrasse in m <sup>2</sup>	Garten in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in € Eigennutzer	Kaufpreis in € Anleger
1	1	EG	S/O	3						verkauft	
1	2	EG	S/W	3						verkauft	
1	3	1.OG	S/O	3						verkauft	
1	4	1.OG	S/W	3						verkauft	
1	5	DG	S/O	2						verkauft	
1	6	DG	S/O	1						verkauft	
1	7	DG	S/W	2						verkauft	
2	1	EG	S/W	3						verkauft	
2	2	EG	W	1						verkauft	
2	3	EG	W	2						verkauft	
2	4	EG	W	2						verkauft	
2	5	EG	O	2						verkauft	
2	6	1. OG	S/W	3						verkauft	
2	7	1. OG	W	1						verkauft	
2	8	1. OG	W	2						verkauft	
2	9	1. OG	W	2						verkauft	
2	10	1. OG	O	2						verkauft	
2	11	DG	W	3						verkauft	
2	12	DG	W	2						verkauft	
2	13	DG	W	4						verkauft	



Haus	Top	Geschoss	Ausrichtung	Zimmer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Balkon in m <sup>2</sup>	Dachgarten in m <sup>2</sup>	Terrasse in m <sup>2</sup>	Garten in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in € Eigennutzer	Kaufpreis in € Anleger
3	1	EG	N	1						verkauft	
3	2	EG	N/W	3	69,31	-	-	23,26	154,21	492.000	444.522
3	3	EG	S/W	3						verkauft	
3	4	EG	S	2						verkauft	
3	5	1. OG	N	1						verkauft	
3	6	1. OG	N/W	3						verkauft	
3	7	1. OG	S/W	3						verkauft	
3	8	1. OG	S	2						verkauft	
3	9	2. OG	N	1						verkauft	
3	10	2. OG	N/W	3						verkauft	
3	11	2. OG	W	3						verkauft	
3	12	2. OG	S	1						verkauft	
3	13	DG	S/W	4	145,47	15,82	97,50	28,22	-	1.286.000	1.190.550
3	14	DG	N/W	4						verkauft	
Motorradplatz										7.000	6.011
pro <b>Stellplatz</b> je nach Lage										23.000 bis 27.500	20.033 bis 24.533
pro <b>Lager</b> je nach Größe 5,09 bis 14,85 m <sup>2</sup>										5.500 bis 21.000	5.005 bis 19.516

## Kostenübersicht

Betriebskosten:

ca. € 2,10/Monat & m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. 10% USt.)

Reparaturrücklage:

ca. € 0,40/Monat & m<sup>2</sup> Wohnfläche (0% USt.), auf die ersten 3 Jahre

Provision:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kaufvertragserrichtungskosten:

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen, inkl. Treuhandabwicklung

Grunderwerbsteuer:

3,5% der gesetzl. Berechnungsgrundlage

Grundbucheintragung:

1,1% der gesetzl. Berechnungsgrundlage (kann unter besonderen Voraussetzungen entfallen)



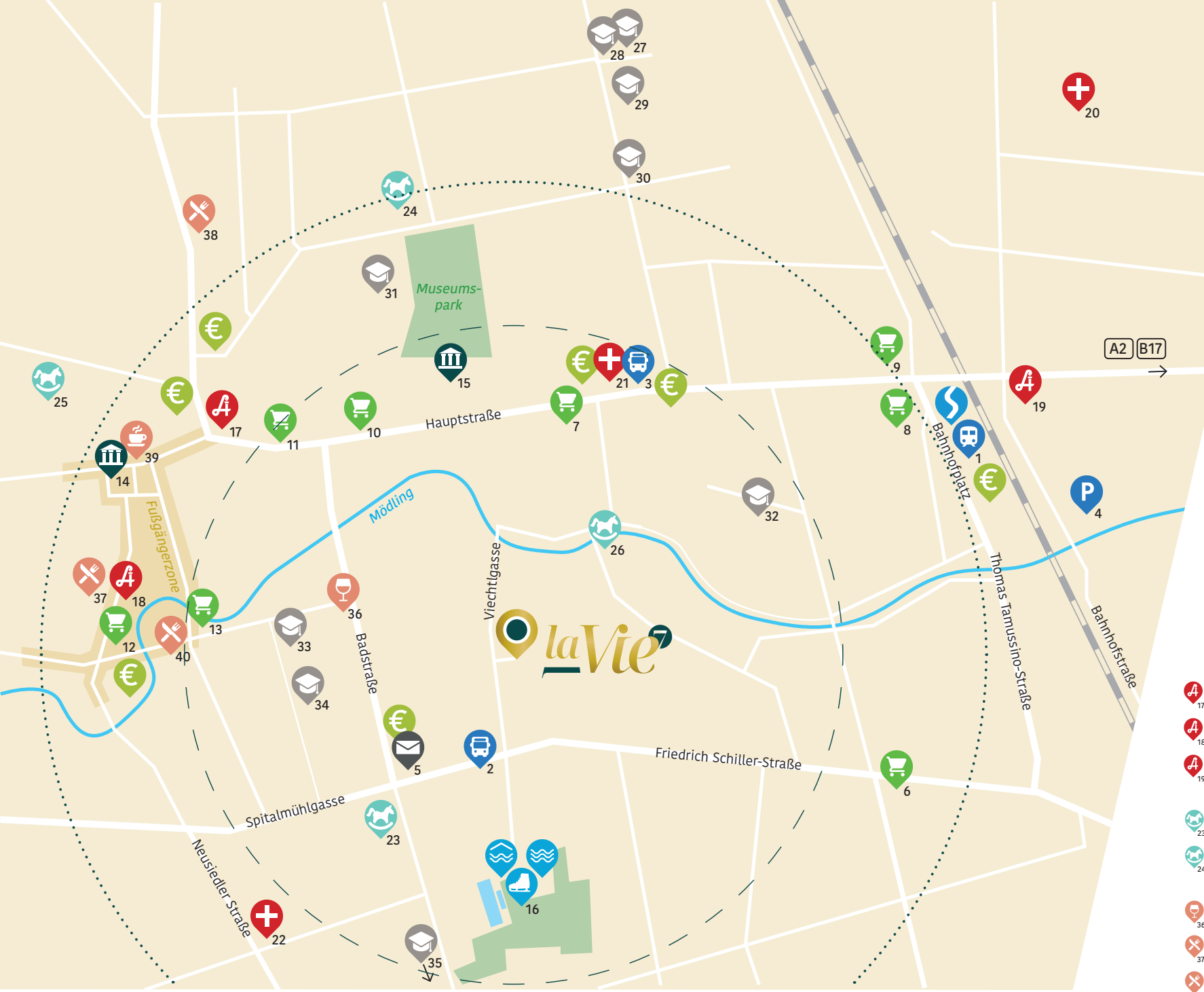
## Der Natur nahe und doch in der Stadt LaVie 7– Leben findet Stadt

Die Babenbergerstadt hat selbstverständlich auch ein **umfassendes Kulturangebot**, wie beispielsweise das Stadttheater Mödling, das Sommertheater, das MÖP Figurentheater, die Mödlinger Bühne, das Theater im Bunker und die Stadtgalerie.

Des Weiteren gelangen Sie vom Bahnhof Mödling, welcher in unmittelbarer Gehweite liegt, **in nur 5 Minuten** mit der Bahn **nach Wien**, um auch die Vorzüge einer Metropole zu genießen.

Das Wichtigste finden Sie natürlich direkt vor der „Haustür“: Zum **täglichen Einkauf** oder zur **optimalen medizinischen Versorgung** sind es nur ein paar Schritte. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, alles befindet sich in direkter Nachbarschaft.





- Bahnhof  
REX 1, 3, 92; R 3, 97, 98; S 1, 2, 3, 4
- Station Gretl-Sätz-Steig  
Buslinien 216, 217, 259, 262, 263, 264
- Station Mödling Hauptstraße  
Buslinien 214, 216, 217, 261, 262, 263, 264, 265
- ÖBB Park & Ride  
P+R Mödling
- Postfiliale 2340
- SPAR
- SPAR Gourmet
- PLAN Bio-Biomarkt
- Hofer
- Prokopp Reformhaus
- TIBOLI Delikatessen und Wein
- BILLA
- Stadtladen
- Altes Rathaus
- Museum - Thonetschlössl
- Freizeitzentrum Stadtbad Mödling
- Apotheke Roth am Freiheitsplatz
- Alte Stadtapotheke - Zum Heiligen Othmar
- Salvator Apotheke
- Landesklinikum Mödling
- Diagnosezentrum Ärztezentrum Mödling
- Villa Medica
- Privatkindergarten Pinocchio
- NÖ Landeskinderknoten Lerchengasse
- Waldorf Kindergarten
- Kindergarten
- Schule für Wirtschaft und Technik
- Polytechnische Schule
- WTM Mödling - MS Jakob-Thoma-Schule
- Harald Lowatschek Volksschule
- Europa Sport Mittelschule
- BG & BRG Keimgasse
- Volksschule
- Beethoven-Musikschule
- HTL Mödling
- Körper Weingut & Heuriger
- ZEN Japanisches Restaurant
- Pasta Pizzeria Restaurant
- Cafe Posthof
- Babenbergerhof 4\* Hotel Restaurant & Biergarten
- Geldautomaten

Viechtlgasse 7, 2340 Mödling

5 Minuten Gehdistanz

8 Minuten Gehdistanz





## LaVie 7 - charmantes Villenviertel in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum!

LaVie 7 - Ihr neues Zuhause an einem einzigartigen Ort. Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihr herausragendes Design, sondern auch durch ihre **exklusive Lage** an einem der schönsten Plätze in Mödling. Das Projekt liegt eingebettet inmitten eines der **charmantesten Wohnviertel** von Mödling, nahe dem historischen Stadtzentrum, umgeben von imposanten Villen sowie Ruhe und Natur.

Dieses Projekt bietet Ihnen ein Leben in unmittelbarer Nähe

zu **zahlreichen Freizeitmöglichkeiten**. Genießen Sie entspannte Spaziergänge, Radtouren oder Mountainbike-Abenteuer in einer **atemberaubenden Umgebung** und erleben Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Eleganz und Naturerlebnis.

Der **Husarentempel**, die **Burg Mödling** und der **Schwarze Turm** warten darauf, von Wandernden wie Ihnen entdeckt zu werden. Auch die **Weinberge** sowie beispielsweise die **Kammersteinerhütte** laden zum Verweilen ein. Für Fahrradliebhaber\*innen bieten der **Wiener Neustädter Kanal** und Laxenburg spannende Strecken und ein **malerisches Landschaftsbild**. Weiters gibt es für sportbegeisterte Naturliebhaber\*innen eine Vielzahl von **Mountainbike-Strecken** wie beispielsweise den Buchtal-Trail, die Breite Föhre und den Anninger-Trail.





Freizeit und Sport kommen nicht zu kurz. Viele **Wander-, Fahrrad- und Mountainbike-Strecken** sind in der näheren Umgebung.





## Wohnräume für Generationen



Der Name des Familienunternehmens Rustler steht **seit 1935** für **Zuverlässigkeit, Vertrauen** und **hohe Qualität**.

Bei der Entwicklung innovativer Wohnimmobilien haben wir es uns zum Ziel gesetzt, **bleibende Werte** zu schaffen – für **Bewohner\*innen** ebenso wie für **Investoren\*innen und Anleger\*innen**.

Die Rustler Gruppe bietet Ihnen **alles aus einer Hand** – von der **Planung** über die **Entwicklung** und **Vermarktung** bis zur **Verwaltung**.

Wohnen ist für jeden Menschen eine wichtige Lebensentscheidung – deswegen sehen wir es als unsere **höchste Verantwortung**, dem Vertrauen in unsere Arbeit jeden Tag aufs Neue gerecht zu werden.



## LaVie 7 – Ihre Traumwohnung in einzigartiger Lage!

Die Wohneinheiten in **LaVie 7** eignen sich auch hervorragend als **Vorsorgewohnungen** oder **Anlegerwohnungen** und offerieren die Möglichkeit eines **kontinuierlichen** sowie **planbaren Ertrages** durch die Vermietung.

Bei Interesse stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung und bieten Ihnen eine umfassende Beratung zu diesem Thema an.





## Finden Sie Ihre Traumwohnung in der Altstadt von Mödling!

Sehr gerne können Sie uns kontaktieren. Im persönlichen Gespräch erzählen wir Ihnen mehr über **die Vorzüge dieses besonderen Wohnbauprojektes** und die noch verfügbaren Wohnungen.



**Ulrike Rösch**  
**+43 676 834 34 689**  
**roesch@rustler.eu**

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um Ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3% zzgl. 20% USt vom Kaufpreis als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Kaufvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft diese oder andere Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften) betreffend, sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.  
Konzept & Design: Die Wölfe Immobilienmarketing GmbH, [www.diewoelfe-immobilienmarketing.at](http://www.diewoelfe-immobilienmarketing.at)