Die ZUKUNFT des Wohnens!

Objektnummer: 309851

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

Daniel Sabani

Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51

Die weiteren Fotos zeigen Ihnen,
wie die Häuser aussehen werden!
friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien
elko-flex
eder
Vaillant

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

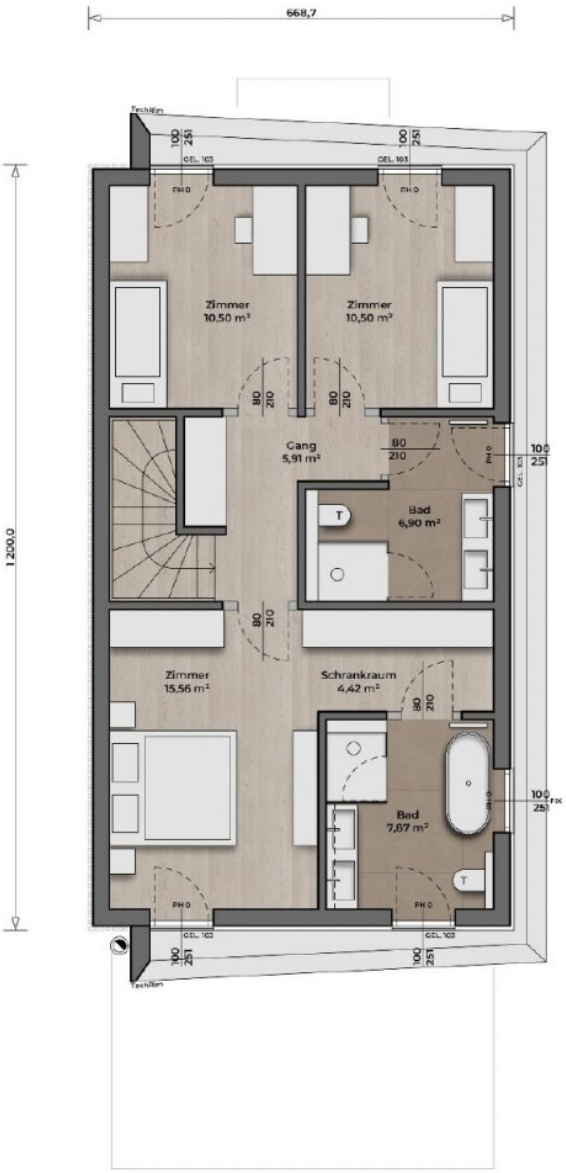
friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

friends
immobilien

668,7
Zugang
2,88 m²
HWR
6,58 m²
WM
Eingang
7,50 m²
Gäste WC
3,09 m²
T
P
Technik
4,33 m²
Wohnen
45,07 m²
Terrasse
21,6 m²
Markise
1 200,0
360,0
600,0


668,7
Zimmer
10,50 m²
Zimmer
10,50 m²
Gang
5,91 m²
Bad
6,90 m²
T
Zimmer
15,56 m²
Schrankraum
4,42 m²
Bad
7,87 m²
T
1 200,0

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem **Traumhaus in Gaaden bei Mödling** – ein wahres Meisterwerk der modernen Architektur und Technologie. Hier erwarten Sie **zwei beeindruckende Doppelhaushälften**, die nicht nur auf den ersten Blick, sondern auch bei genauerer Betrachtung in vielerlei Hinsicht außergewöhnlich sind & Ihr Leben **komfortabler** und **umweltfreundlicher** machen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Diese Häuser sind ein Meisterwerk der modernen Architektur, gebaut in Holzriegelbauweise mit Schaf- und Holzwolldämmung. Eine leistungsstarke **9,2 kWp Photovoltaikanlage** auf dem Dach versorgt Ihr Zuhause mit sauberer Energie und macht es nahezu selbstversorgend. Ein **10,0 kWh Batteriespeicher mit Notstromfunktion** garantiert eine kontinuierliche Stromversorgung, selbst bei Stromausfällen. Die **Vaillant Wärmepumpe** sorgt für behagliche Wärme im Winter und angenehme Kühle im Sommer.

SmartHome-Technologie

Ihr Zuhause ist mit der **neuesten SmartHome-Technologie** ausgestattet, gesteuert über die **LOXONE App**. Über Ihr Smartphone können Sie die Beleuchtung mit **RGBW Spots** und **Außenbeleuchtung** anpassen, die **Fußboden- und Deckenheizung** steuern sowie die **Raffstores mit Z-Lamelle** bedienen. Dank eingebauter **Wandlautsprecher** genießen Sie Ihre Lieblingsmusik. Die Dome-**Aussenvideokameras**, die **Einbruchswarnanlage** und die **Wetterstation** bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Komfort und Luxus

Ihr Zuhause wurde bis ins kleinste Detail durchdacht. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein, während der offene Kamin für gemütliche Abende sorgt. Die **Bäder** sind mit **maßgefertigten Möbeln** und hochwertigen **Dornbracht Armaturen** ausgestattet. Die freistehende Badewanne verspricht entspannende Stunden. Alle Bodenbeläge bestehen aus i**talienischem Feinsteinzeug im Großformat 120x120**, sowie **Wandfliesen im Format 120x251**, während die **Eingangstür** mit einem **eingebauten Motorschloss** für höchste Sicherheit sorgt. Die Tischlerinnentüren mit raumhoher Verkleidung und wandbündigen Sockelleisten verleihen den Räumen ein elegantes Ambiente.

Umweltfreundlicher Garten und Komfort im Freien

Ihr Außenbereich wurde ebenfalls bedacht gestaltet. Die **Gartenbewässerung** kann optional, genauso wie der **Rasenroboter** noch dazugestellt werden. Das **Carport ist mit Näherungssensoren** und LED-Streifen ausgestattet, die für optimales Licht sorgen. Eine

Elektroladestation steht für Ihr Elektrofahrzeug bereit. Der Eingangspylon verfügt über eine **Videogegensprechanlage sowie RFID und PIN Zugang** für höchste Sicherheit.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gaaden, Mödling – wo Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at."

Jetzt Wohnkredit sichern

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <5.000m
Polizei <5.000m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <6.000m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap