

# The Future of Living!



**Objektnummer: 309854**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand-Waldmüller-Gasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

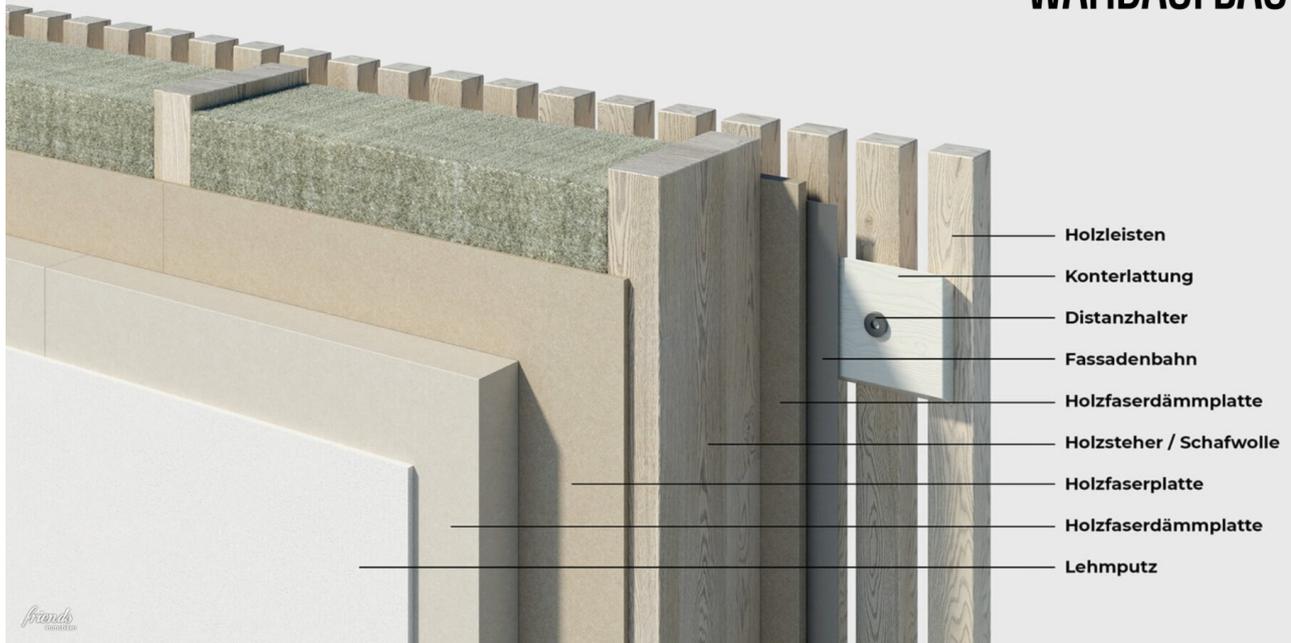


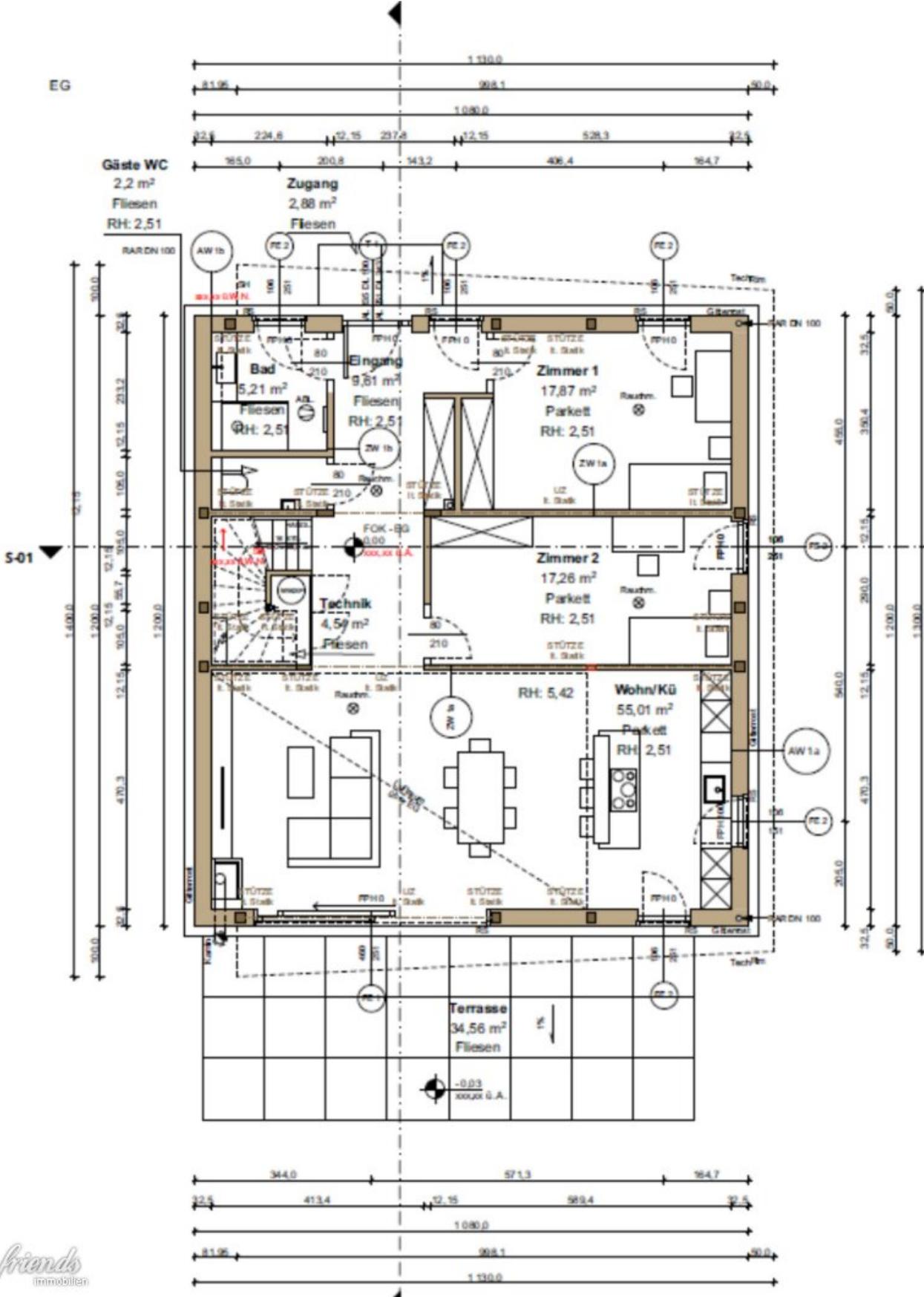
**Daniel Sabani**

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51



# WANDAUFBAU







## 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 **italienischem 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** erfolgt automatisch, während ein **Rasenroboter** für einen perfekt gepflegten Rasen sorgt. 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.750m

Polizei <4.750m

Post <4.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <5.750m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap