Mödling - Neubau Erstbezug

Objektnummer: 24003

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	133,00 m²
Keller:	5,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

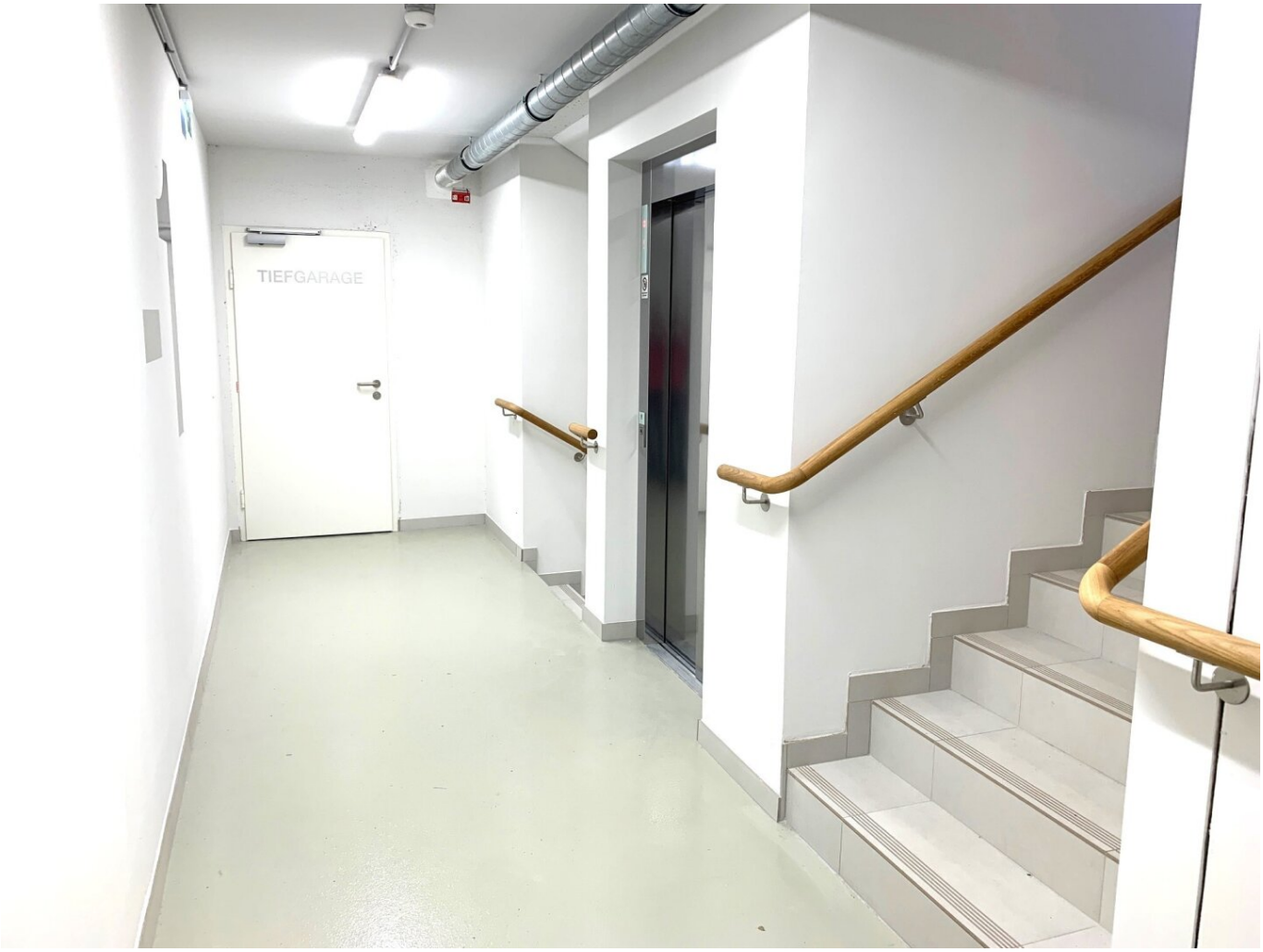
23.364,00 € inkl. 20% USt.

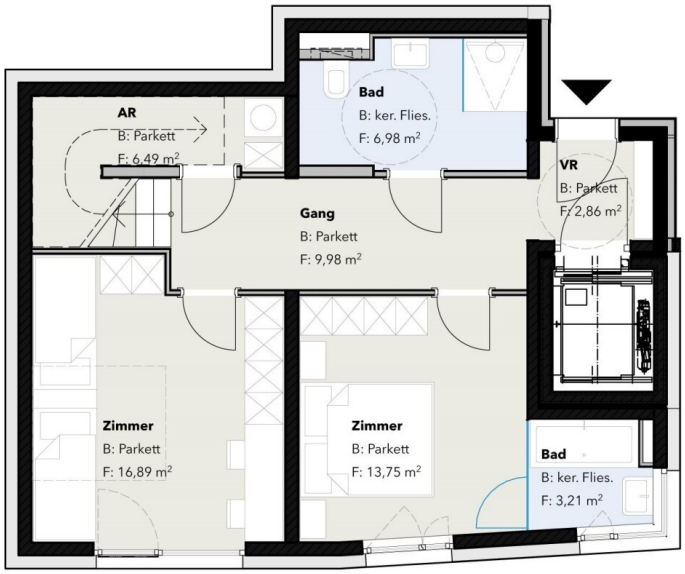
Ihr Ansprechpartner

Franz Rauch

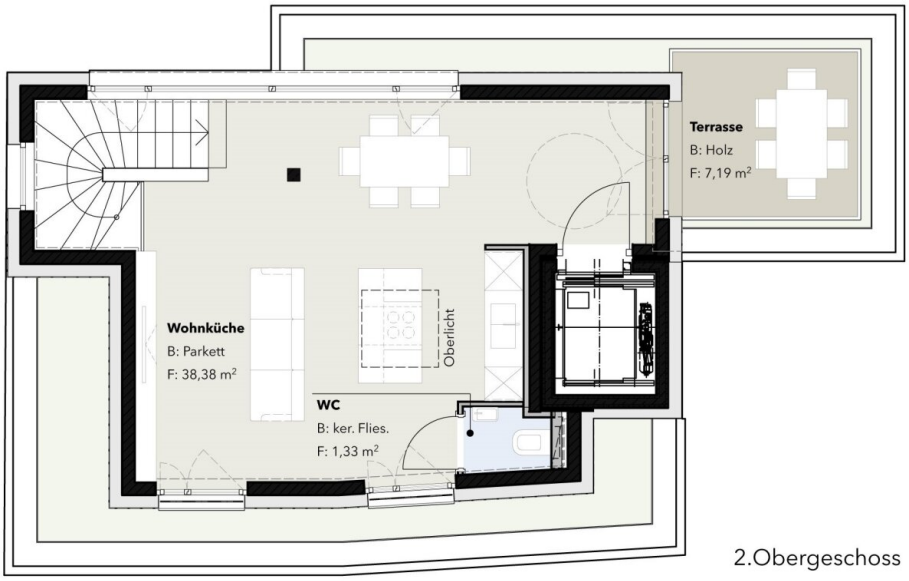
Rauch Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
2353 Guntramsdorf

1


TIEFGARAGE



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss

Objektbeschreibung

In bester Lage Mödlings, unweit der HTL, steht diese exklusive Wohnhausanlage in massiver Ziegel-Bauweise mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen samt Tiefgarage mit 24 KFZ-Parkplätzen.

Besonders hervorzuheben ist die Ruhelage der Wohnungen und die Nähe zur Natur, ohne die Vorzüge einer Bezirkshauptstadt zu verlieren.

In der Nähe der Liegenschaft werden unter anderem Nahversorger angesiedelt, was zusätzlich die Attraktivität des sogenannten Neusiedlerviertels erhöhen wird. Die Wohnungen stellen somit eine gute Investition in eine beliebte und aufstrebende Gegend dar.

Alle Wohnungen verfügen über teils großzügige Freibereiche wie Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und einige weitere werden zudem einen Eigengarten haben.

Die Wohnhausanlage auf der insgesamt 2.799m2 großen Grundstücksfläche wird den Anforderungen eines Energiesparhauses (Stiege 1) bzw. eines Niedrigenergiehauses (Stiege 2+3) entsprechen.

Nachhaltigkeit ist DAS Thema der Zukunft. Und nachhaltiges Bauen steht beim Projekt im Mittelpunkt.

So setzt die Haustechnik neue Maßstäbe:

- Photovoltaik-Anlage am Flachdach samt Einspeisung in den Allgemeinstromkreis (Wärmepumpen, Aufzüge, Vorbereitung für E-Ladestationen, Allgemeinbeleuchtung, usw.)

- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen für Versorgung mit Wärme/Kühlung/Warmwasser

- Deckenkühlung in sämtlichen Wohnungen

- Fußbodenheizung

- Abstellraum/Wohnungsstation mit Wärme- bzw. Kältemengenzähler für die Gesamtenergie sowie Wasserzähler

- Raumlüfter in den Schlafräumen

- Holz-Alufenster mit außenliegenden Sonnenschutz (Raffstors) mit Wind- und Sonnenwächter.

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr gut durchdacht. Die Wohnungen werden belagsfertig übergeben, die Fotos der Wohnung sind aus einer Musterwohnung.

Für weitere Infos oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Franz Rauch unter 0699/1144-5580 oder Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63.

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine Maisonette mit Blick über große Teile von Mödling und den südlichen Wiener Bereich.

Die Wohnung befindet sich im ersten bzw. im zweiten Obergeschoss.

Im ersten Geschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Bad, ein getrenntes Badezimmer mit Toilette sowie ein Abstellraum.

Im zweiten Geschoss (Dachgeschoss) befindet sich der Wohnbereich mit der Terrasse. Im Wohnbereich ist ebenfalls eine eigene Toilette vorhanden.

Ein eigener Garten mit ca. 133 m² auf dem Grundstück ist der Wohnung als Zubehör, zugeordnet.

Mit dem Personenlift gelangen Sie direkt in die Wohnung und können diesen auch innerhalb der Wohnung nutzen. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin vor Ort steht Ihnen Franz Rauch unter 0699/1144 5580 gerne zur Verfügung.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap