

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	133,00 m ²
Keller:	5,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



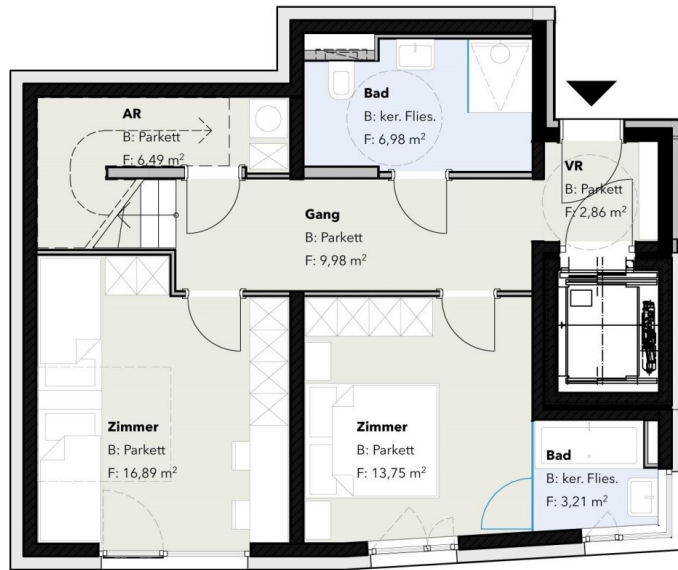
Franz Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
2353 Guntramsdorf



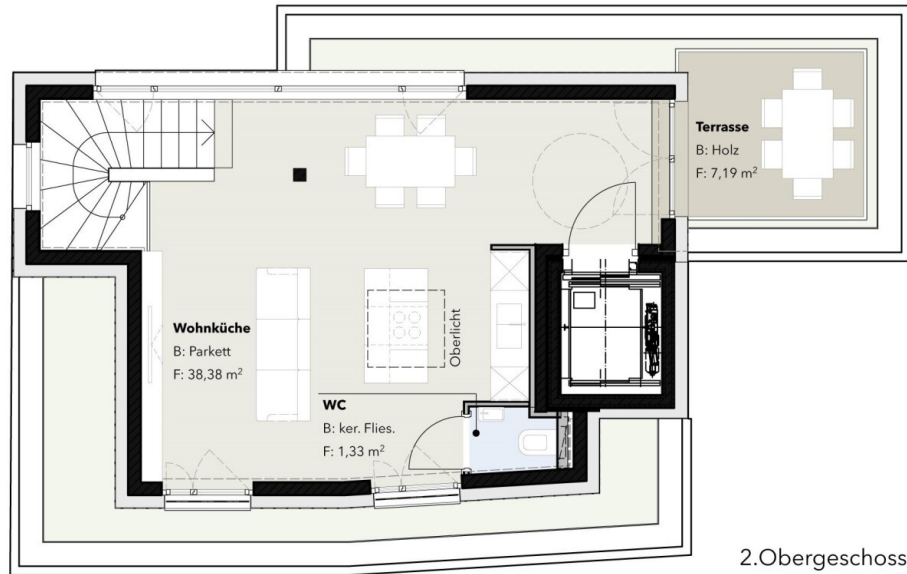






1.Obergeschoss





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 Allgmeinstromkreis (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

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.

In bester Lage Mödlings 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. Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine Maisonette. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und WC, eine weitere Dusche, die direkt von einem Schlafzimmer erreichbar ist und ein weiteres getrenntes WC. Durch den eingebauten Personenlift sind beide Wohngeschosse barrierefrei mit dem Lift erreichbar, da der Lift in beiden Geschossen stoppt.

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 Allgemestromkreis (Wärmepumpen, Aufzüge, Vorbereitung für E-Ladestation in der Garage, 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**

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr gut durchdacht. Die Wohnungen werden belagsfertig übergeben.

Für weitere Infos oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Franz Rauch unter 0699/1144-5580

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 <1.000m

Kindergarten <1.000m

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