Mödling - Neubau Erstbezug

Objektnummer: 23047-5

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	75,50 m²
Keller:	6,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	179,13 €
Heizkosten:	98,67 €
USt.:	37,90 €

Provisionsangabe:

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Franz Rauch

TIEFGARAGE

23

Garten im Erdgeschoss

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 3 Zimmer Wohnung mit Balkon. Der große Wohn-Essbereich ist nord-süd ausgerichtet mit Ausgang auf den Balkon. Ein Schlafzimmer ist süd-, das zweite nordseitig angelegt. In beiden Zimmer gibt es eine Wohnraumlüftung. Im Badezimmer sind die Anschlüsse für Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken vorbereitet. In der Toilette sind die Anschlüsse für ein Handwaschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Abstellraum vorhanden. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ein ca. 73 m² Gartenanteil zugeordnet.

Für Besichtigung vor Ort stehen wir Ihnen 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