

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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Daniel Sabani

Friends Immobilien GmbH
Wiener Straße 127

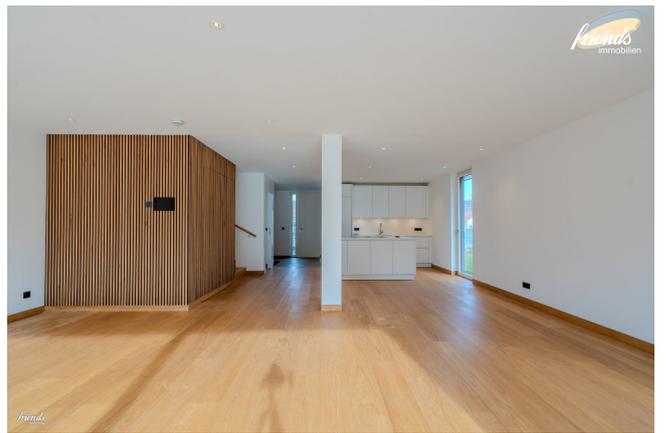


Die weiteren Fotos zeigen Ihnen,
wie die Häuser aussehen werden!











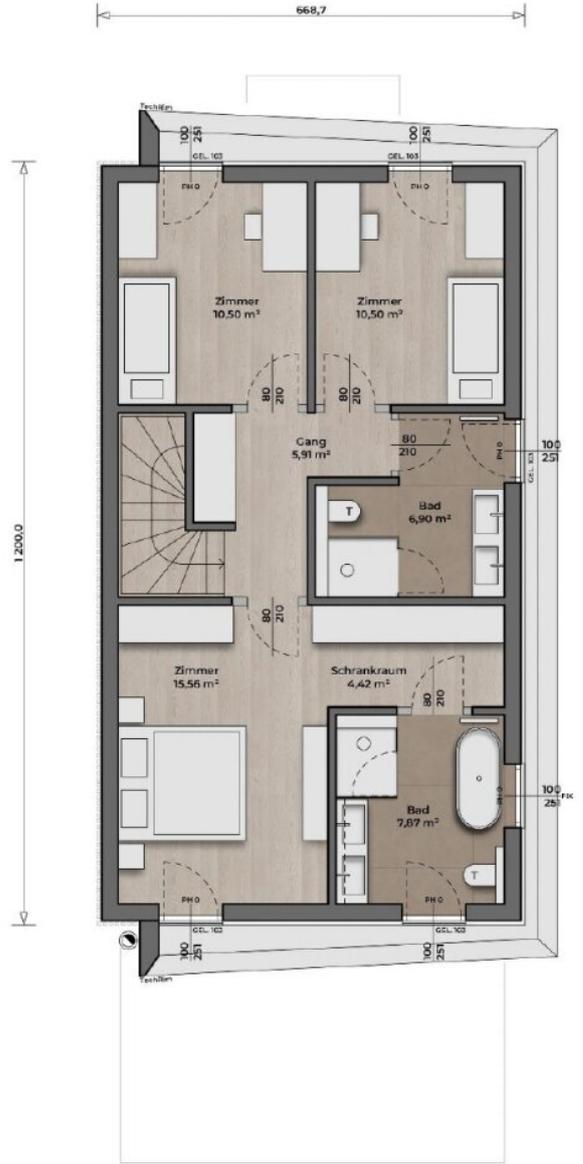












Objektbeschreibung

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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