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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.420.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

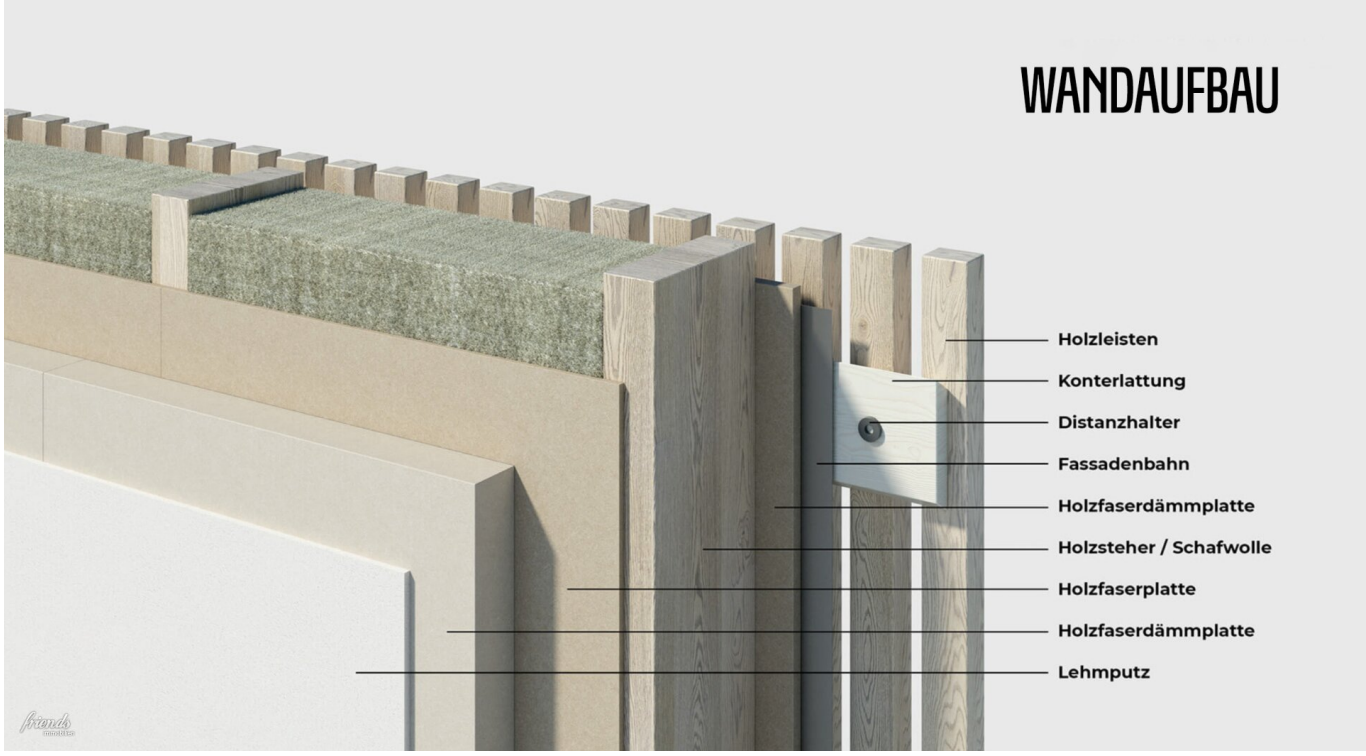
Daniel Sabani

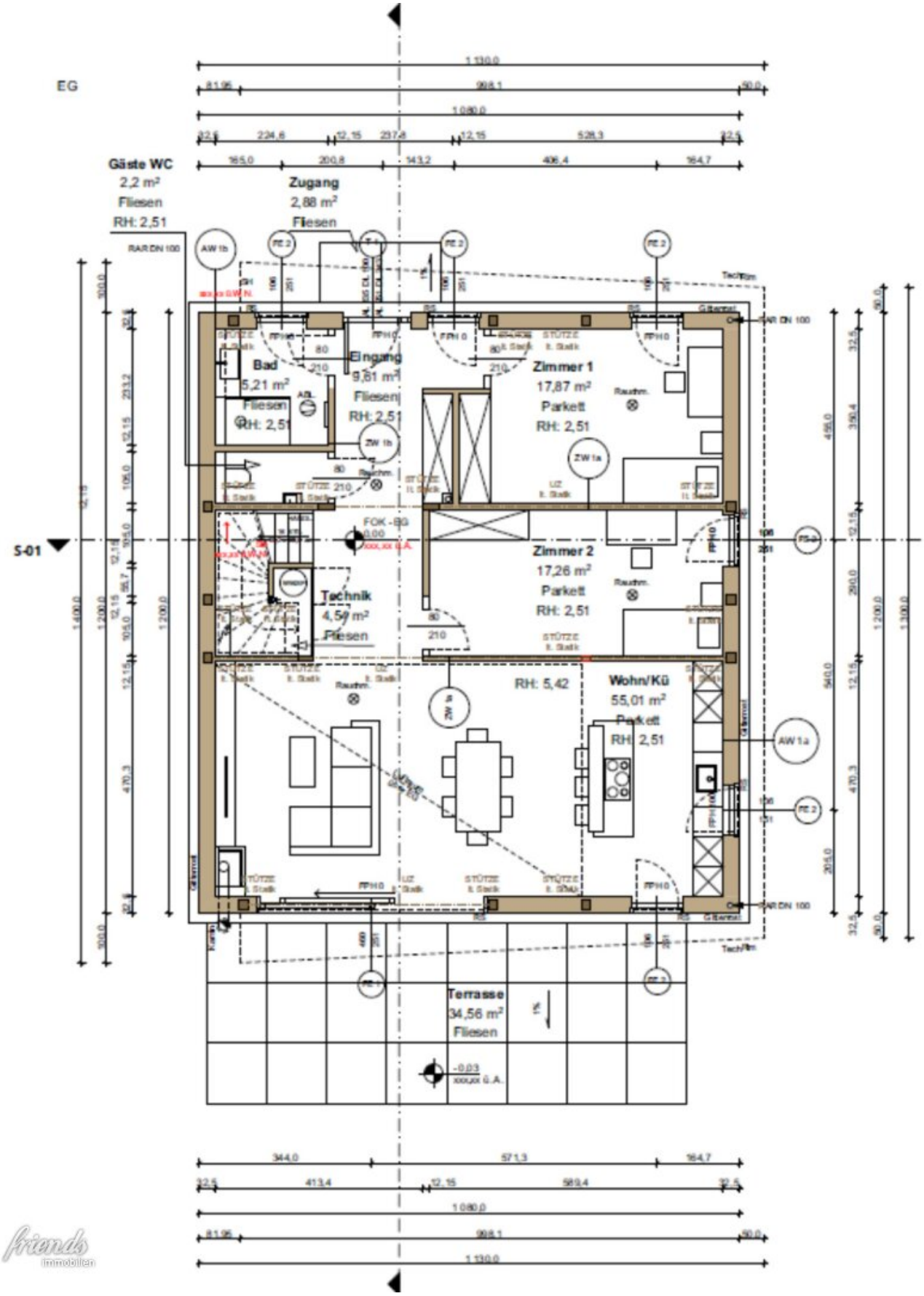
Friends Immobilien GmbH
Wiener Straße 127

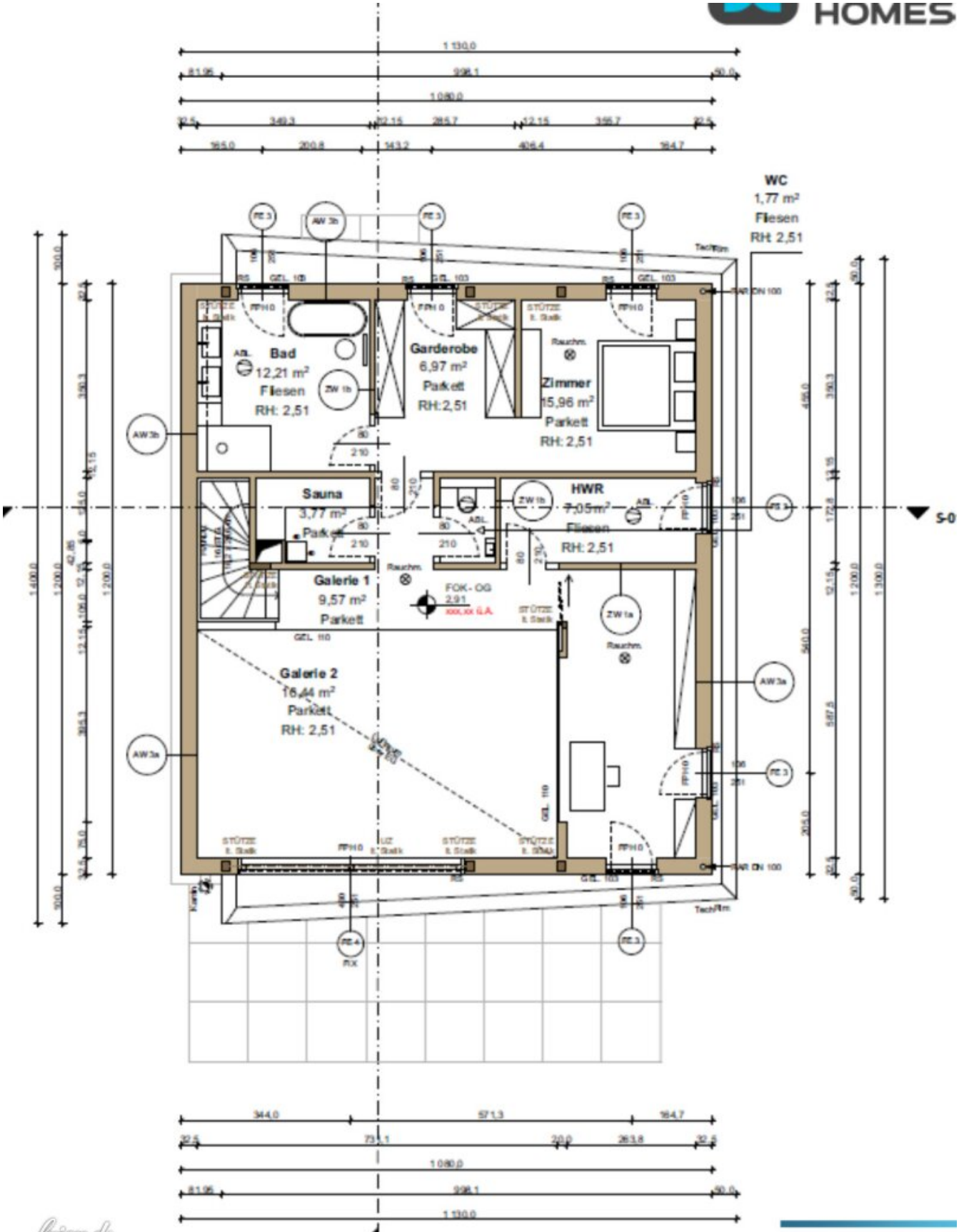
Wohngefühl:
Offener Wohnbereich mit hohen Räumen. Durchdachte Raumplanung.

Wetterstation, Bewässerungsanlage, Rasenroboter.
Vollautomatische Gartenarbeit.

Matte Glasfassade und Technikelement:
Smarte Technologie clever integriert.


WANDAUFBAU
Holzleisten
Konterlattung
Distanzhalter
Fassadenbahn
Holzfaserdämmplatte
Holzsteher / Schafwolle
Holzfaserplatte
Holzfaserdämmplatte
Lehmputz


EG
Gäste WC
2,2 m²
Fliesen
RH: 2,51
Zugang
2,88 m²
Fliesen
Bad
5,21 m²
Fliesen
RH: 2,51
Eingang
9,81 m²
Fliesen
RH: 2,51
Zimmer 1
17,87 m²
Parkett
RH: 2,51
Zimmer 2
17,26 m²
Parkett
RH: 2,51
Technik
4,59 m²
Fliesen
RH: 5,42
Wohn/Kü
55,01 m²
Parkett
RH: 2,51
Terrasse
34,56 m²
Fliesen
S-01


WC
1,77 m²
Fliesen
RH: 2,51
Bad
12,21 m²
Fliesen
RH: 2,51
Garderobe
6,97 m²
Parkett
RH:2,51
Zimmer
15,96 m²
Parkett
RH: 2,51
Sauna
3,77 m²
Parkett
HWR
7,05 m²
Fliesen
RH: 2,51
Galerie 1
9,57 m²
Parkett
Galerie 2
16,44 m²
Parkett
RH: 2,51
FOK - OG
2,91
S-0
S-02

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 i**talienischem 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.

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