

## Mödling, Garteneigentum!



**Objektnummer: 23061-1**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	111,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	494,39 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	938.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

33.768,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

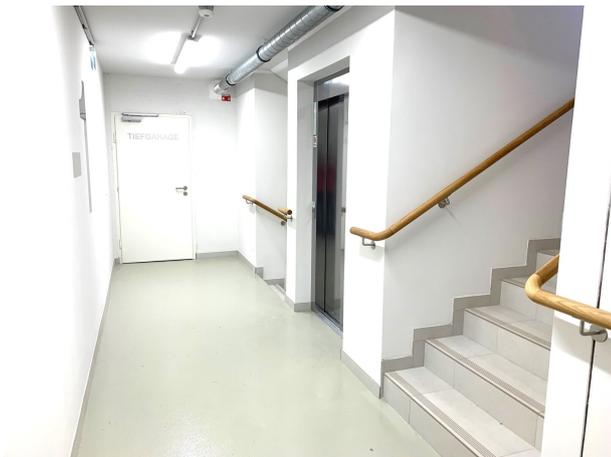


**Franz Rauch**

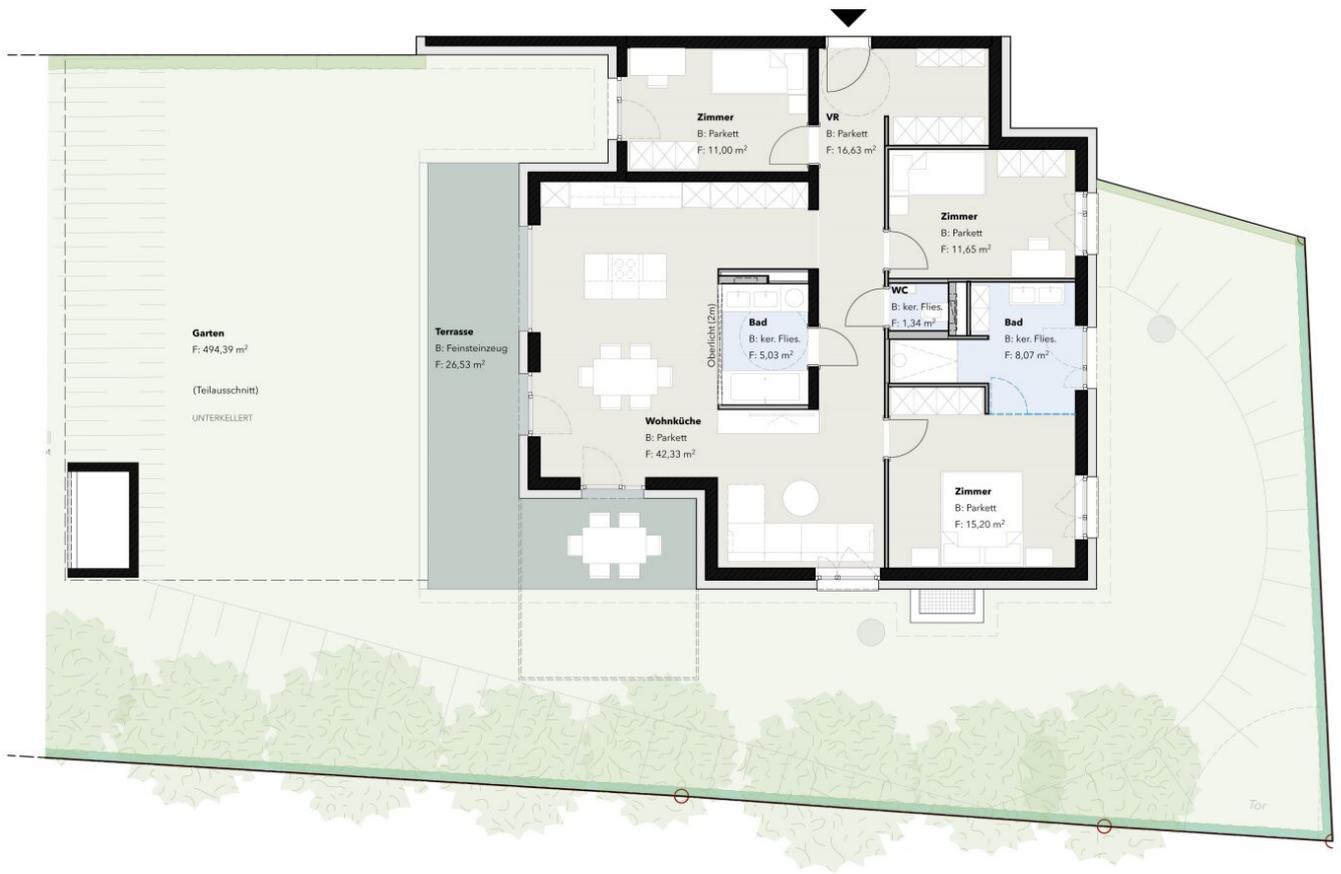
Rauch Immobilien GmbH  
Hauptstraße 40  
2353 Guntramsdorf











## **Objektbeschreibung**

**In bester Lage Mödlings entsteht eine 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 dieser Wohnung ist ein Eigengarten mit 494 m<sup>2</sup> zugeordnet.**

**Die Wohnhausanlage auf der insgesamt 2.799m<sup>2</sup> 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-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**
- **Wasserentkalkungsanlage in den Wohnungen**

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

**1 bis 2 Stellplätze in der Tiefgarage können angekauft werden, sind jedoch im Kaufpreis nicht enthalten.**

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

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Klinik <1.000m

#### **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

Bahnhof <2.000m

U-Bahn <6.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap