

**EXKLUSIVITÄT - ELEGANZ - EINZIGARTIGKEIT!**  
**Traumvilla mit Geschäftslokal in Mödling!**



**Objektnummer: 1757/316**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Villa                     |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2340 Mödling                     |
| Baujahr:                      | 2009                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 361,61 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 401,43 m <sup>2</sup>            |
| Gesamtfläche:                 | 401,43 m <sup>2</sup>            |
| Verkaufsfläche:               | 103,72 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 7                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 41,80 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 95,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,53                           |
| Kaufpreis:                    | 1.070.000,00 €                   |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.665,47 €                       |
| Betriebskosten:               | 300,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

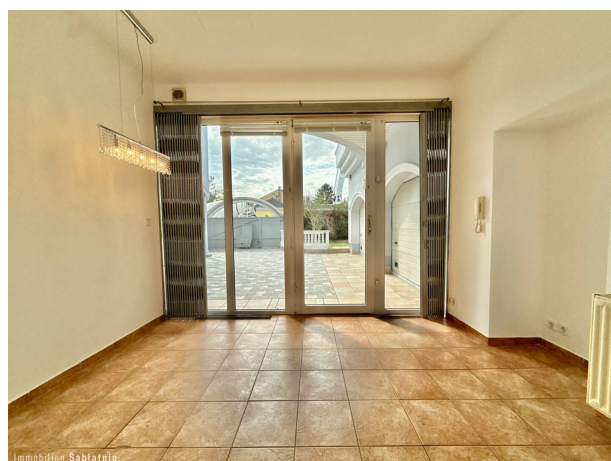
## Ihr Ansprechpartner























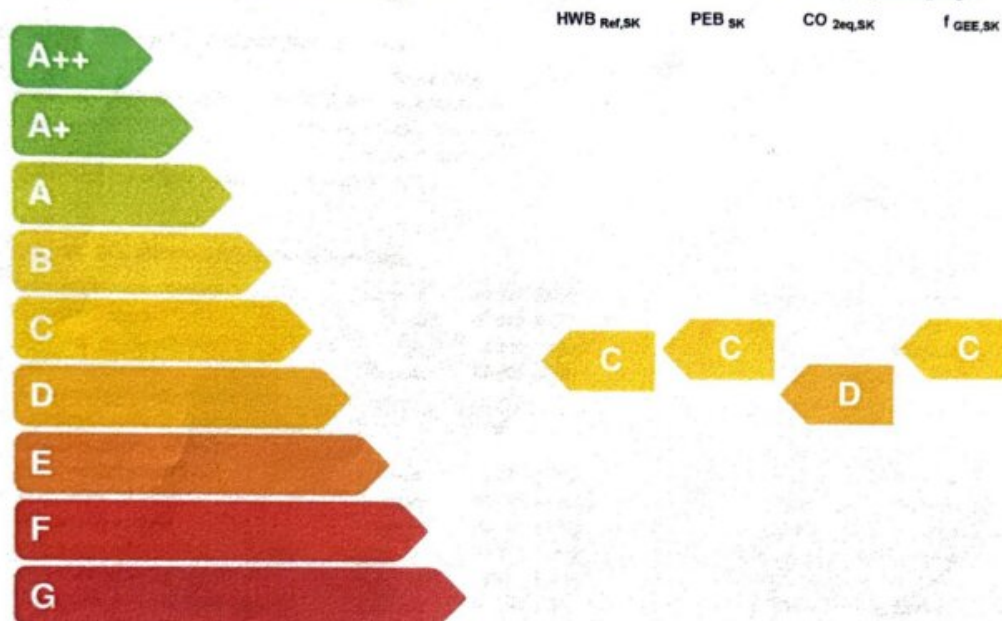


# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

| BEZEICHNUNG    | Wienerstraße Mödling                              | Umsetzungsstand    | Ist-Zustand |
|----------------|---------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| Gebäude(-teil) |                                                   | Baujahr            | 1900        |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | 2009        |
| Straße         | Wienerstraße 55                                   | Katastralgemeinde  | Mödling     |
| PLZ/Ort        | 2340 Mödling                                      | KG-Nr.             | 16119       |
| Grundstücksnr. |                                                   | Seehöhe            | 240 m       |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                                  |            |                        |            |                               |                |
|----------------------------------|------------|------------------------|------------|-------------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)         | 394,5 m²   | Heiztage               | 290 d      | Art der Lüftung               | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF)                | 315,6 m²   | Heizgradtage           | 3 715 Kd   | Solarthermie                  | - m²           |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> ) | 1 183,5 m³ | Klimaregion            | N          | Photovoltaik                  | - kWp          |
| Gebäude-Hüllfläche (A)           | 793,6 m²   | Norm-Außentemperatur   | -12,4 °C   | Stromspeicher                 | -              |
| Kompaktheit (AV)                 | 0,67 1/m   | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C    | WW-WB-System (primär)         |                |
| charakteristische Länge (lc)     | 1,49 m     | mittlerer U-Wert       | 0,52 W/m²K | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-BGF                         | - m²       | LEK <sub>T</sub> -Wert | 44,33      | RH-WB-System (primär)         |                |
| Teil-BF                          | - m²       | Bauweise               | schwer     | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-V <sub>B</sub>              | - m³       |                        |            |                               |                |

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
|                               | <b>Ergebnisse</b>                    |
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = 83,3 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 83,3 kWh/m²a     |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 162,0 kWh/m²a    |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 1,55           |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                                        |                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 37 802 kWh/a   | HWB <sub>Ref,SK</sub> = 95,8 kWh/m²a   |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 37 802 kWh/a       | HWB <sub>SK</sub> = 95,8 kWh/m²a       |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>hw</sub> = 3 024 kWh/a          | WWWB = 7,7 kWh/m²a                     |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB,SK</sub> = 65 001 kWh/a     | HEB <sub>SK</sub> = 164,8 kWh/m²a      |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                                        | e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,47             |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                                        | e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,44             |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                                        | e <sub>AWZ,H</sub> = 1,59              |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> = 5 479 kWh/a        | HHSB = 13,9 kWh/m²a                    |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 70 481 kWh/a     | EEB <sub>SK</sub> = 178,7 kWh/m²a      |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 80 551 kWh/a     | PEB <sub>SK</sub> = 204,2 kWh/m²a      |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 77 072 kWh/a | PEB <sub>n,em,SK</sub> = 195,4 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBem,SK</sub> = 3 478 kWh/a    | PEB <sub>em,SK</sub> = 8,8 kWh/m²a     |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 17 295 kg/a    | CO <sub>2eq,SK</sub> = 43,8 kg/m²a     |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                                        | f <sub>GEE,SK</sub> = 1,53             |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a          | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m²a   |

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 12.01.2023  
Gültigkeitsdatum 11.01.2033  
Geschäftszahl 2023/082

Erstellerin  
Unterschrift

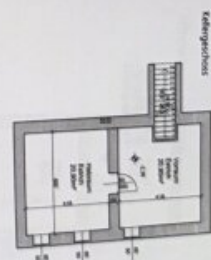
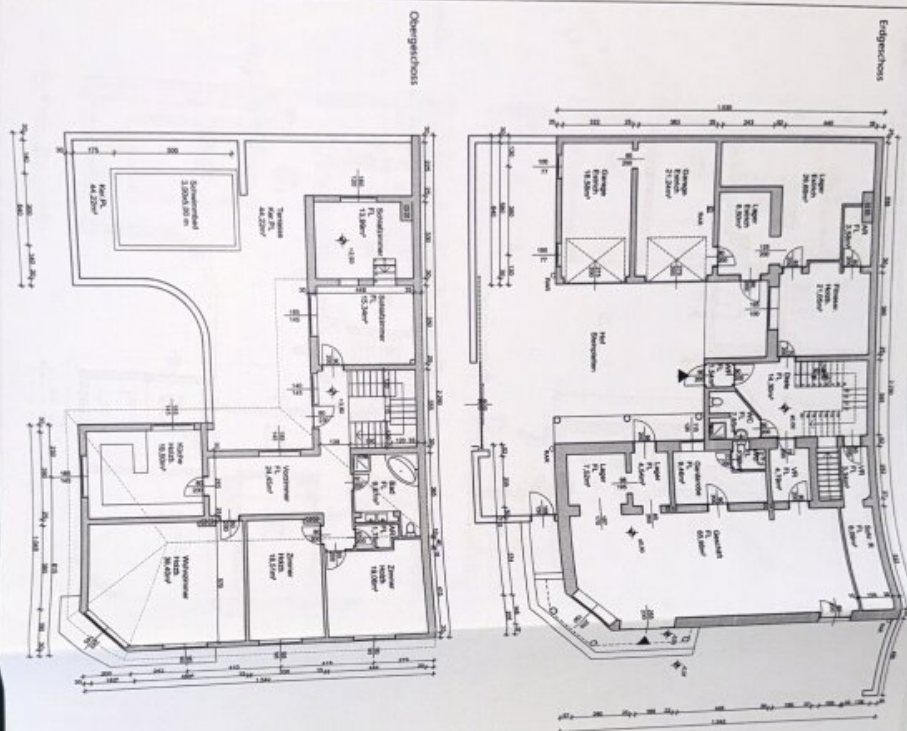
IBS  
Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf

**IBS**  
Energieberatung, Energieausweise, Photovoltaik

Ingenieurin  
Dr. Franz Schöglert  
2353 Guntramsdorf,  
Rieslinggasse 32  
++43 (0)660/5249710  
f.schoeglert@ibslat

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei unterschiedlichen Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



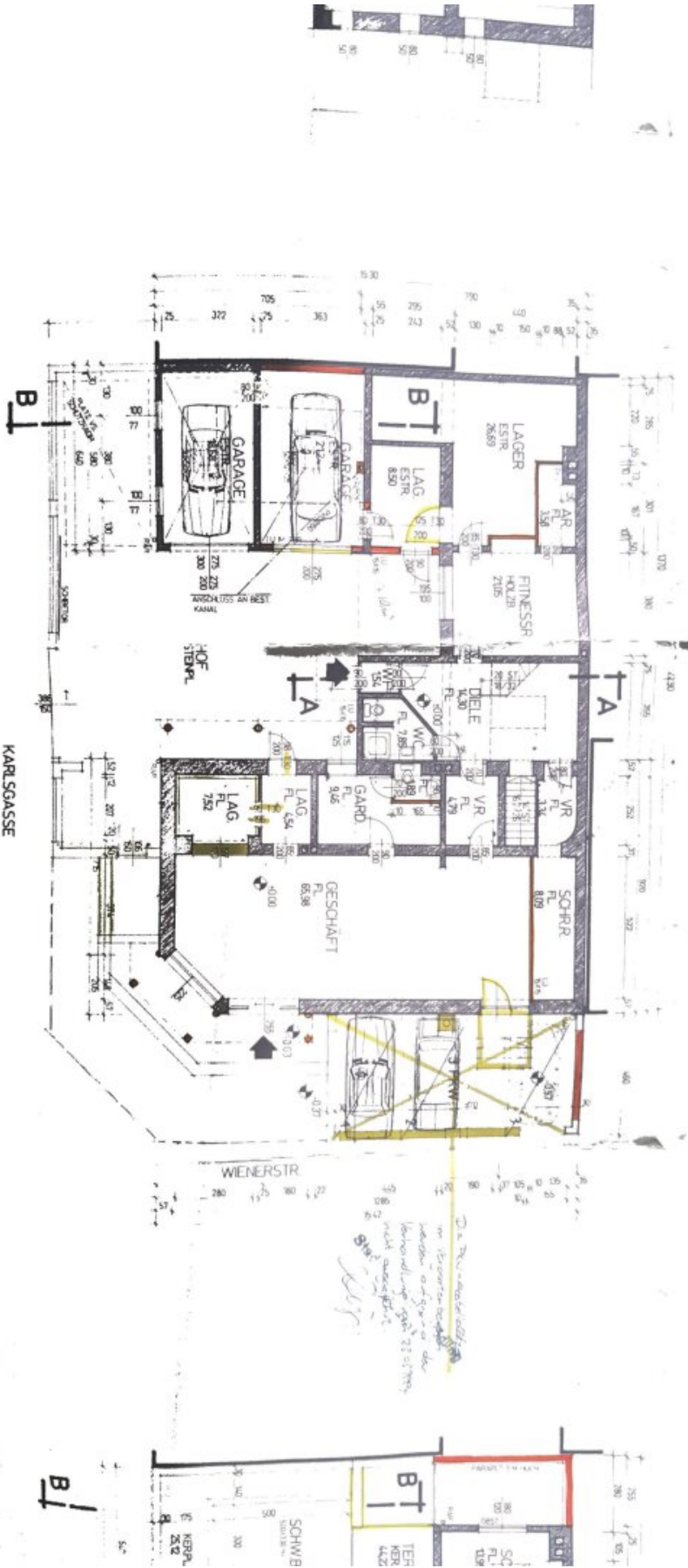


|                                              |                                 |
|----------------------------------------------|---------------------------------|
| BESTANDPLAN                                  |                                 |
| Bauz. Thematik<br>Kuppelbau 12, 2940 Molding |                                 |
| 1:100<br>24.09.13<br>11.09.2014              | 1:100<br>24.09.13<br>11.09.2014 |

## HOFANSICHT

SÜDWESTANSICHT - KARLSG.

## SÜDOSTA



ERDGESCHLOSS

**OBERGESCH**

SÜDOSTANSICHT - WENERSTR.

SCHNITT B-B



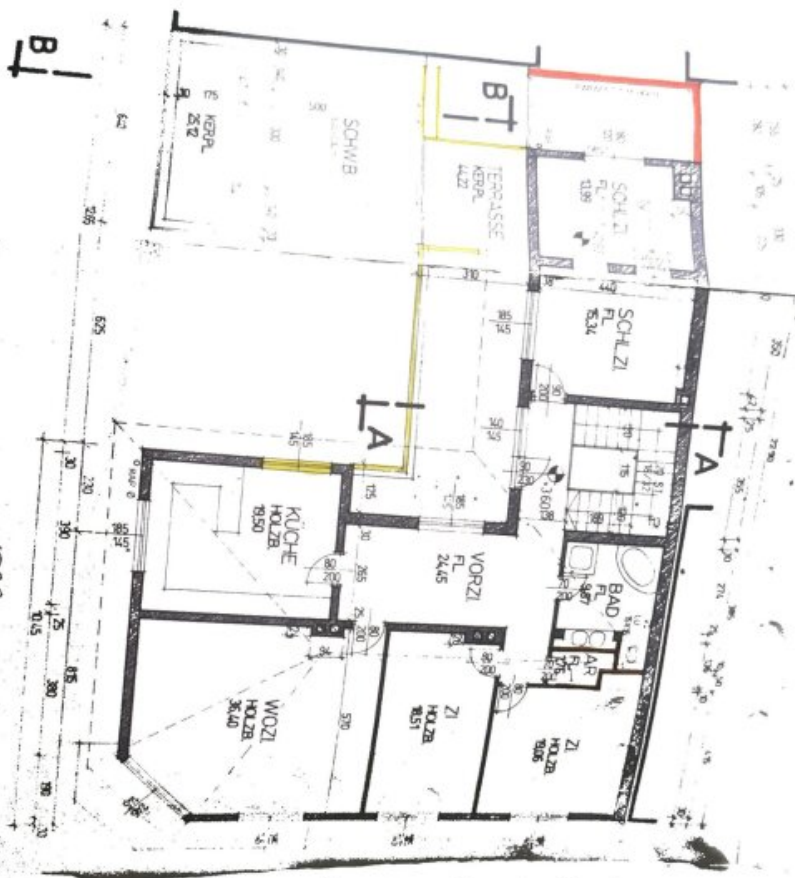
LEGENDE

- 1. STÜBE
- 2. KÜCHE
- 3. BÜRO
- 4. WOHNUNG
- 5. GARAGE
- 6. TERRASSE
- 7. WAND
- 8. TÜR
- 9. FENSTER
- 10. KAMIN
- 11. OFEN
- 12. KÜHLSCHRANK
- 13. WÄSCHENKÜBEL
- 14. WÄSCHENSTAND
- 15. WÄSCHENSTÄNDE
- 16. WÄSCHENSTÄNDE
- 17. WÄSCHENSTÄNDE
- 18. WÄSCHENSTÄNDE
- 19. WÄSCHENSTÄNDE
- 20. WÄSCHENSTÄNDE
- 21. WÄSCHENSTÄNDE
- 22. WÄSCHENSTÄNDE
- 23. WÄSCHENSTÄNDE
- 24. WÄSCHENSTÄNDE
- 25. WÄSCHENSTÄNDE
- 26. WÄSCHENSTÄNDE
- 27. WÄSCHENSTÄNDE
- 28. WÄSCHENSTÄNDE
- 29. WÄSCHENSTÄNDE
- 30. WÄSCHENSTÄNDE
- 31. WÄSCHENSTÄNDE
- 32. WÄSCHENSTÄNDE
- 33. WÄSCHENSTÄNDE
- 34. WÄSCHENSTÄNDE
- 35. WÄSCHENSTÄNDE
- 36. WÄSCHENSTÄNDE
- 37. WÄSCHENSTÄNDE
- 38. WÄSCHENSTÄNDE
- 39. WÄSCHENSTÄNDE
- 40. WÄSCHENSTÄNDE
- 41. WÄSCHENSTÄNDE
- 42. WÄSCHENSTÄNDE
- 43. WÄSCHENSTÄNDE
- 44. WÄSCHENSTÄNDE
- 45. WÄSCHENSTÄNDE
- 46. WÄSCHENSTÄNDE
- 47. WÄSCHENSTÄNDE
- 48. WÄSCHENSTÄNDE
- 49. WÄSCHENSTÄNDE
- 50. WÄSCHENSTÄNDE
- 51. WÄSCHENSTÄNDE
- 52. WÄSCHENSTÄNDE
- 53. WÄSCHENSTÄNDE
- 54. WÄSCHENSTÄNDE
- 55. WÄSCHENSTÄNDE
- 56. WÄSCHENSTÄNDE
- 57. WÄSCHENSTÄNDE
- 58. WÄSCHENSTÄNDE
- 59. WÄSCHENSTÄNDE
- 60. WÄSCHENSTÄNDE
- 61. WÄSCHENSTÄNDE
- 62. WÄSCHENSTÄNDE
- 63. WÄSCHENSTÄNDE
- 64. WÄSCHENSTÄNDE
- 65. WÄSCHENSTÄNDE
- 66. WÄSCHENSTÄNDE
- 67. WÄSCHENSTÄNDE
- 68. WÄSCHENSTÄNDE
- 69. WÄSCHENSTÄNDE
- 70. WÄSCHENSTÄNDE
- 71. WÄSCHENSTÄNDE
- 72. WÄSCHENSTÄNDE
- 73. WÄSCHENSTÄNDE
- 74. WÄSCHENSTÄNDE
- 75. WÄSCHENSTÄNDE
- 76. WÄSCHENSTÄNDE
- 77. WÄSCHENSTÄNDE
- 78. WÄSCHENSTÄNDE
- 79. WÄSCHENSTÄNDE
- 80. WÄSCHENSTÄNDE
- 81. WÄSCHENSTÄNDE
- 82. WÄSCHENSTÄNDE
- 83. WÄSCHENSTÄNDE
- 84. WÄSCHENSTÄNDE
- 85. WÄSCHENSTÄNDE
- 86. WÄSCHENSTÄNDE
- 87. WÄSCHENSTÄNDE
- 88. WÄSCHENSTÄNDE
- 89. WÄSCHENSTÄNDE
- 90. WÄSCHENSTÄNDE
- 91. WÄSCHENSTÄNDE
- 92. WÄSCHENSTÄNDE
- 93. WÄSCHENSTÄNDE
- 94. WÄSCHENSTÄNDE
- 95. WÄSCHENSTÄNDE
- 96. WÄSCHENSTÄNDE
- 97. WÄSCHENSTÄNDE
- 98. WÄSCHENSTÄNDE
- 99. WÄSCHENSTÄNDE
- 100. WÄSCHENSTÄNDE

OBERGESCHOSS

B I

158,8 m²





# Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling

Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16

UID: ATU16259000

Internet: [www.gvamoedling.at](http://www.gvamoedling.at)

E-Mail: [gebuehren@gvamoedling.at](mailto:gebuehren@gvamoedling.at)

Rechnungsnummer: 0 30334 1699  
Datum: 22.07.2025  
Kundennummer: 172013

Absender: GVA Mödling, 2344 Maria Enzersdorf



Herrn/Frau/Firma  
Erwin Thanner  
Figl-Straße 1  
2442 Ebreichsdorf

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis  
spätestens 15.08.2025 einzahlen.

BITTE GEBEN SIE UNBEDINGT BEI ALLEN EINZAHLUNGEN  
IMMER DIE JEWELIGE ZAHLUNGSREFERENZ  
DER VORSCHREIBUNG ODER KUNDENNUMMER AN

## Vorschreibung 3. Quartal 2025

Seite: 1 von 1

| Abgabe                                            | Zeitraum              | Bezeichnung                                            | Betrag            | USt  |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|------|
| <b>Objektnr: 1 Wiener Straße 55, 2340 Mödling</b> |                       |                                                        |                   |      |
| Grundsteuer B                                     | 01.07.2025-30.09.2025 | 16/017-2-2313/5, EZ 425, Grundstück 347/58, .478       | 87,48             | 0 %  |
| Wasserbezugsgebühr                                | 01.07.2025-30.09.2025 | Akonto Zählernummer 70558386                           | 3,33              | 10 % |
| Wasserbereitstellungsgebühr                       | 01.07.2025-30.09.2025 | Bereitstellungsgebühr 3 m³                             | 6,75              | 10 % |
| Kanalbenutzungsgebühr                             | 01.07.2025-30.09.2025 | Schmutzwasser mit RW                                   | 310,88            | 10 % |
| NÖ Seuchenvorsorgeabgabe                          | 01.07.2025-30.09.2025 | 7 280 Liter, NÖ Seuchenvorsorgeabgabe                  | 8,15              | 0 %  |
| Abfallwirtschaftsgebühr MEKAN                     | 01.07.2025-30.09.2025 | * 2 Stück 140l Mekam-Tonne x 52 Abfahren               | 133,90            | 10 % |
| Abfallwirtschaftsgebühr                           | 01.07.2025-30.09.2025 | * 52,23 % von Abfallwirtschaftsgebühr MEKAN, davon 1/4 | 69,94             | 10 % |
| 0,00 % netto                                      | 95,63                 | Ust-Betr.                                              | 0,00              |      |
| 10,00 % netto                                     | 524,80                | Ust-Betr.                                              | 52,48             |      |
| <b>Vorschreibungsbetrag - Netto</b>               |                       |                                                        | <b>620,43</b>     |      |
| <b>+ Vorschreibungsbetrag - Ust</b>               |                       |                                                        | <b>52,48</b>      |      |
| <b>Vorschreibungsbetrag - Brutto</b>              |                       |                                                        | <b>672,91 EUR</b> |      |

Für die Obfrau des Gemeindeverbandes im Auftrag (i.A.) DI Werner Tippel

## ZAHLUNGSANWEISUNG AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

|                                    |                                                         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| EmpfängerInName/Firma              | GVA Mödling                                             |
| IBANEmpfängerIn                    | AT17 3225 0000 0160 2325                                |
| BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank | RLNWATWWGTD                                             |
| Betrag                             | EUR 672,91                                              |
| Zahlungsreferenz                   | 030334001699                                            |
| IBANKontoinhaberIn/AuftraggeberIn  |                                                         |
| Verwendungszweck                   | VS 3. Qu. 2025<br>Kdn-Nr.: 172013, Re-Nr.: 0 30334 1699 |

AT Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen

## ZAHLUNGSANWEISUNG

|                                                               |                                                      |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| EmpfängerInName/Firma                                         | GVA Mödling, Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf     |
| IBANEmpfängerIn                                               | AT17 3225 0000 0160 2325                             |
| BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank                            | RLNWATWWGTD                                          |
| Kann bei Zahlungen innerhalb EU/EWR entfallen                 | EUR                                                  |
| Betrag                                                        | 672,91                                               |
| Zahlungsreferenz                                              | 030334001699                                         |
| Verwendungszweck                                              | VS 3. Qu. 2025 Kdn-Nr.: 172013, Re-Nr.: 0 30334 1699 |
| Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld | Zahlungsreferenz ein: 030334001699                   |
| IBANKontoinhaberIn/AuftraggeberIn                             |                                                      |
| KontoinhaberIn/AuftraggeberInName/Firma                       | Erwin Thanner Figl-Straße 1 2442 Ebreichsdorf        |



Unterschrift ZeichnungsberechtigteR

00000067291< 30+

# Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling

Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Internet: [www.gvamoedling.at](http://www.gvamoedling.at)

Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16

E-Mail: [gebuehren@gvamoedling.at](mailto:gebuehren@gvamoedling.at)

Rechnungsnummer: 0 30334 1699  
Datum: 22.07.2025  
Kundennummer: 172013

Absender: GVA Mödling, 2344 Maria Enzersdorf

Herrn/Frau/Firma  
Erwin Thanner  
Figl-Straße 1  
2442 Ebreichsdorf

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis  
spätestens 15.08.2025 einzahlen.

BITTE GEBEN SIE UNBEDINGT BEI ALLEN EINZAHLUNGEN  
IMMER DIE JEWEILIGE ZAHLUNGSREFERENZ  
DER VORSCHREIBUNG ODER KUNDENNUMMER AN

## Vorschreibung 3. Quartal 2025

Seite: 1 von 1

| Abgabe                                            | Zeitraum              | Bezeichnung                                            | Betrag            | USt  |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|------|
| <b>Objektnr: 1 Wiener Straße 55, 2340 Mödling</b> |                       |                                                        |                   |      |
| Grundsteuer B                                     | 01.07.2025-30.09.2025 | 16/017-2-2313/5, EZ 425, Grundstück 347/58, .478       | 87,48             | 0 %  |
| Wasserbezugsgebühr                                | 01.07.2025-30.09.2025 | Akonto Zählernummer 70558386                           | 3,33              | 10 % |
| Wasserbereitstellungsgebühr                       | 01.07.2025-30.09.2025 | Bereitstellungsgebühr 3 m³                             | 6,75              | 10 % |
| Kanalbenutzungsgebühr                             | 01.07.2025-30.09.2025 | Schmutzwasser mit RW                                   | 310,88            | 10 % |
| NÖ Seuchenvorsorgeabgabe                          | 01.07.2025-30.09.2025 | 7 280 Liter, NÖ Seuchenvorsorgeabgabe                  | 8,15              | 0 %  |
| Abfallwirtschaftsgebühr MEKAM                     | 01.07.2025-30.09.2025 | * 2 Stück 140l Mekam-Tonne x 52 Abfahren               | 133,90            | 10 % |
| Abfallwirtschaftsgebühr                           | 01.07.2025-30.09.2025 | * 52,23 % von Abfallwirtschaftsgebühr MEKAM, davon 1/4 | 69,94             | 10 % |
| 0,00 % netto                                      | 95,63                 | Ust-Betr.                                              | 0,00              |      |
| 10,00 % netto                                     | 524,80                | Ust-Betr.                                              | 52,48             |      |
| <b>Vorschreibungsbetrag - Netto</b>               |                       |                                                        | <b>620,43</b>     |      |
| <b>+ Vorschreibungsbetrag - Ust</b>               |                       |                                                        | <b>52,48</b>      |      |
| <b>Vorschreibungsbetrag - Brutto</b>              |                       |                                                        | <b>672,91 EUR</b> |      |

Für die Obfrau des Gemeindeverbandes im Auftrag (i.A.) DI Werner Tippel

## ZAHLUNGSANWEISUNG AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

|                                                            |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| EmpfängerInName/Firma                                      |        |
| GVA Mödling                                                |        |
| BANEmpfängerIn                                             |        |
| AT17 3225 0000 0160 2325                                   |        |
| BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank                         |        |
| RLNWATWWGTD                                                |        |
| EUR                                                        | Betrag |
|                                                            | 672,91 |
| Zahlungsreferenz                                           |        |
| 030334001699                                               |        |
| BANKontoinhaberIn/AuftraggeberIn                           |        |
| Erwin Thanner Figl-Straße 1 2442 Ebreichsdorf              |        |
| Verwendungszweck                                           |        |
| VS 3. Qu. 2025<br>Kdn-Nr.: 172013, Re-Nr.: 0<br>30334 1699 |        |

AT Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen

## ZAHLUNGSANWEISUNG

|                                                                                             |                                                    |     |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----|--------|
| EmpfängerInName/Firma                                                                       |                                                    |     |        |
| GVA Mödling, Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf                                            |                                                    |     |        |
| IBANEmpfängerIn                                                                             |                                                    |     |        |
| AT17 3225 0000 0160 2325                                                                    |                                                    |     |        |
| BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank                                                          | Kann bei Zahlungen inner-<br>halb EU/EWR entfallen | EUR | Betrag |
| RLNWATWWGTD                                                                                 |                                                    |     | 672,91 |
| Zahlungsmittel: 030334001699                                                                |                                                    |     |        |
| Verwendungszweck wird bei ausgefüllter Zahlungsreferenz nicht an EmpfängerIn weitergeleitet |                                                    |     |        |
| VS 3. Qu. 2025 Kdn-Nr.: 172013, Re-Nr.: 0 30334 1699                                        |                                                    |     |        |
| Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld                               |                                                    |     |        |
| Zahlungsreferenz ein: 030334001699                                                          |                                                    |     |        |
| IBANKontoinhaberIn/AuftraggeberIn                                                           |                                                    |     |        |
| Erwin Thanner Figl-Straße 1 2442 Ebreichsdorf                                               |                                                    |     |        |

006

Unterschrift Zeichnungsberechtigter

00000067291< 30+  
Betrag Betrag

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Villa in der malerischen Stadt Mödling, die Ihnen nicht nur eine exquisite Wohnqualität, sondern auch eine atemberaubende Lage bietet. Diese gepflegte Immobilie mit einer großzügigen Fläche von 361,61 m<sup>2</sup> ist der Inbegriff von stilvollem Wohnen und modernem Komfort.

Mit insgesamt 7 Zimmern entfaltet sich hier genügend Platz für die ganze Familie. Ob Sie ein gemütliches Familienleben führen oder großzügige Räume für Gäste und Hobbys benötigen – diese Villa erfüllt all Ihre Wünsche. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen, Laminat und Parkett sorgt für ein behagliches Wohnambiente, während die Etagenheizung und die moderne Gasheizung für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgen.

Die gut durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen nicht nur eine Einbauküche, die das Kochen zum Vergnügen macht, sondern auch zwei elegante Badezimmer – eines mit einer entspannenden Badewanne und das andere mit einer praktischen Dusche. Zudem stehen Ihnen insgesamt drei WCs zur Verfügung, was den Komfort für Familie und Gäste erhöht.

Genießen Sie die sonnigen Tage auf Ihrer eigenen Terrasse, wo Sie entspannen oder Ihre Gäste zu einem Grillabend einladen können. Zu den praktischen Aspekten dieser Immobilie gehören außerdem zwei Garagen und zwei Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Lage dieser Villa könnte nicht besser sein. Mödling überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus- und Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen können. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Eric Högn +436606384306 oder [hoegn@immobilien-sablatnig.at](mailto:hoegn@immobilien-sablatnig.at)**

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 <2.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap