

## Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in exklusiver Wohnlage – nahe Mödling



**Nur noch 1 von 4 verfügbar !**



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

**Objektnummer: 4356/427**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	694.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.552,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

22.902,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH





© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



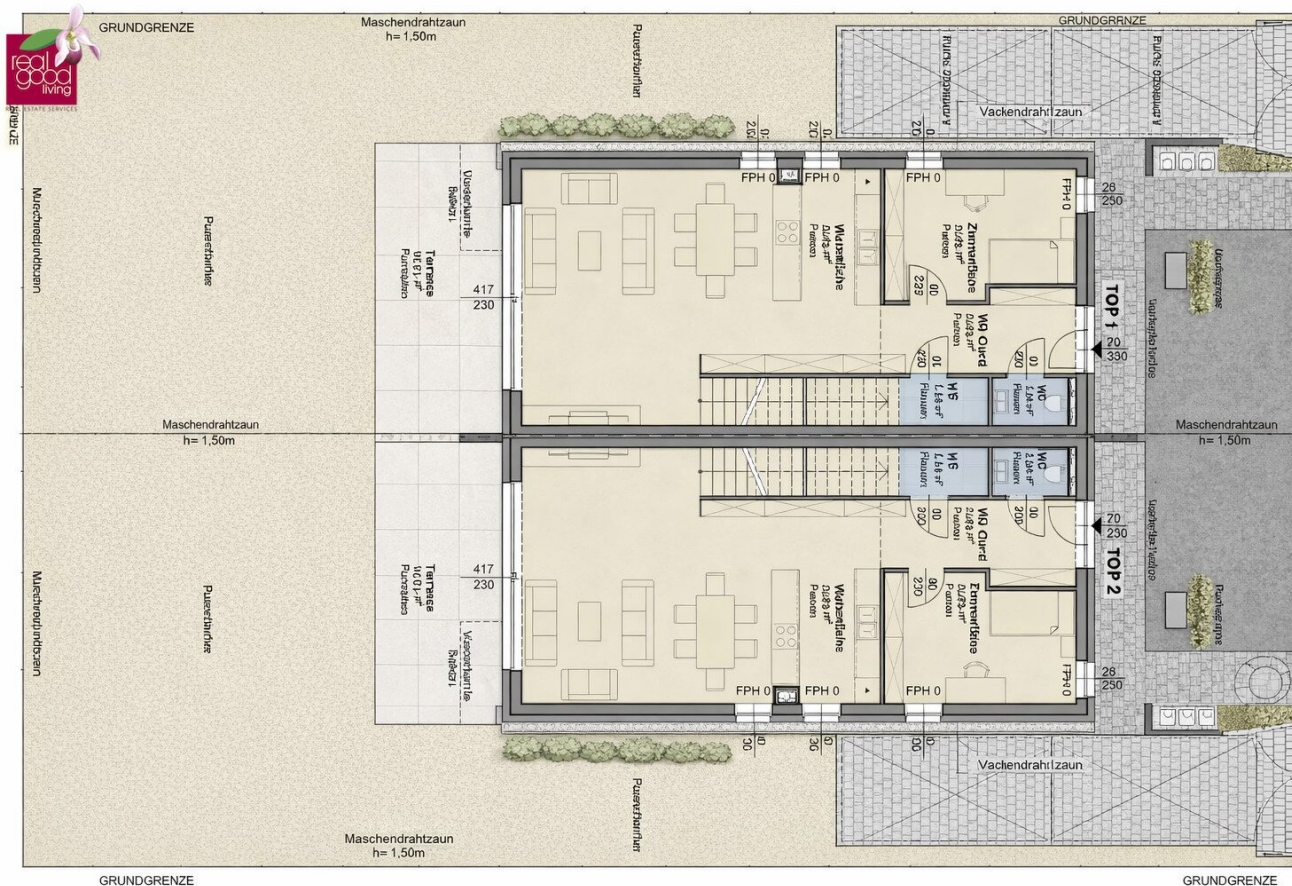
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



# MÜHLENGASSE



gobling  
ARCHITECTURE

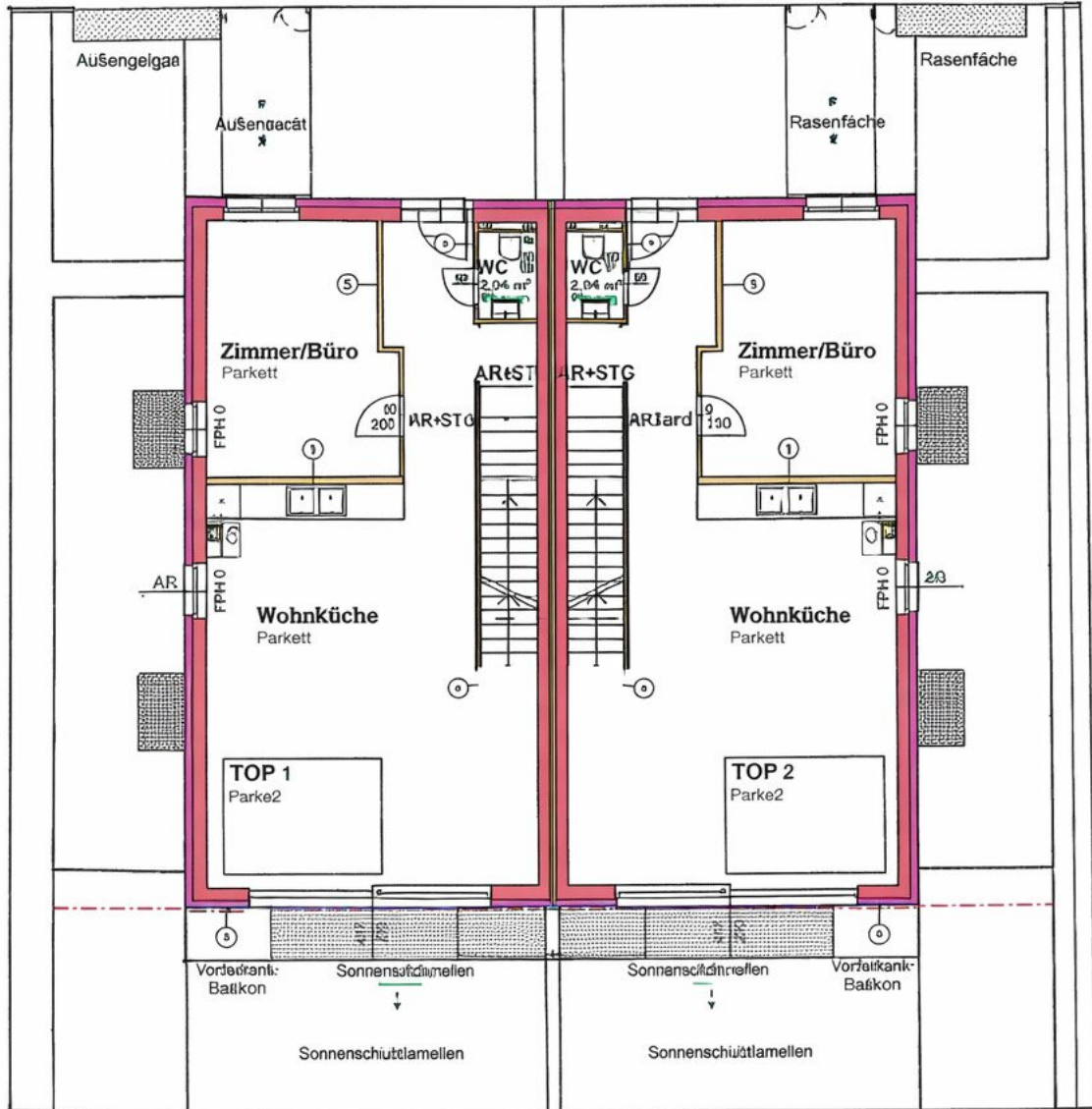
Maschendrahtzaun

Maschendrahtzaun

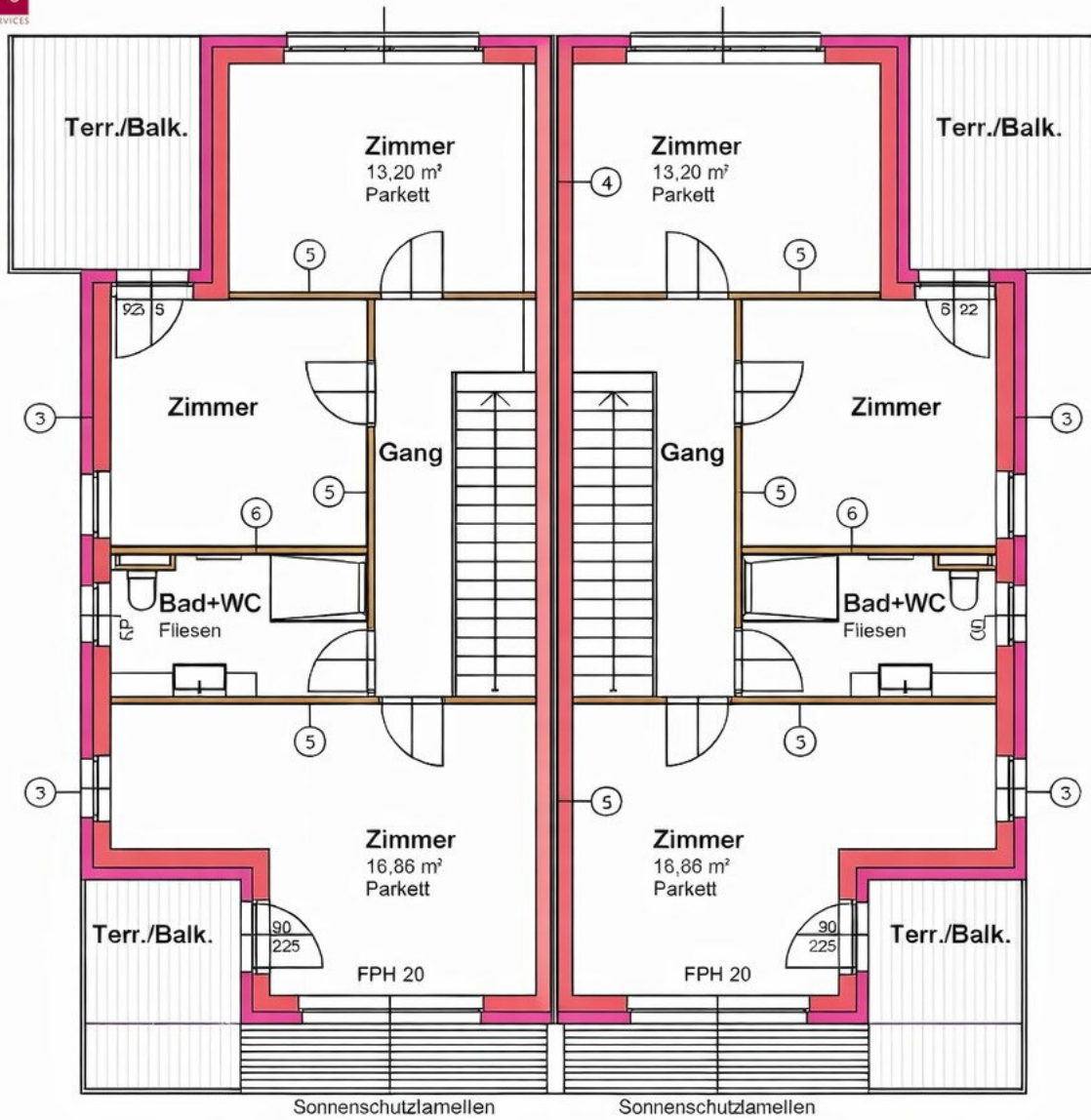
GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

# Planskizze Erdgeschoss

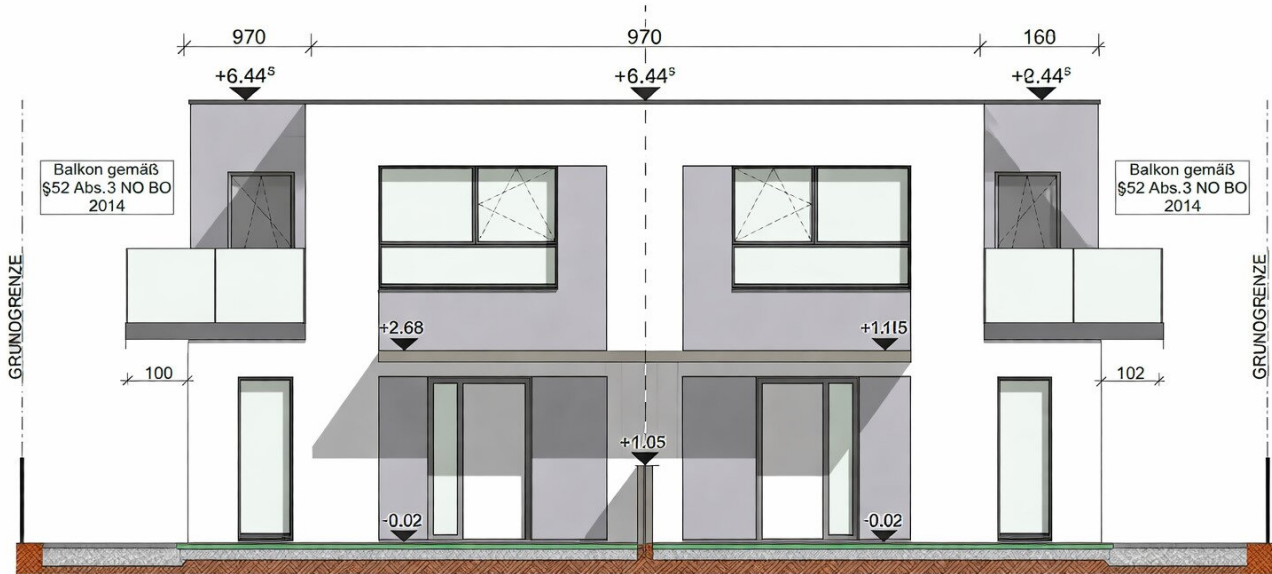


# Planskizze Obergeschoss





# Straßenansicht / Nordseite





## Planskizze - Straßenansicht



# Objektbeschreibung

Verhandlungsbasis: 694.000,00 €

## DAS ARCHITEKTONISCHE KONZEPT

Die Doppelhaushälfte überzeugt durch ein **modernes und funktionales Wohnkonzept**, das auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Klare Raumstrukturen, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Anordnung der Räume schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich mit Küche** bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses und verbindet Innen- und Außenbereich auf natürliche Weise. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein weiteres Zimmer, das flexibel als **Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer** genutzt werden kann, sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss stehen **drei Schlafzimmer**, zwei davon mit Zugang zur Terrasse, zur Verfügung. Ein Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Handwaschbecken ergänzt diese Ebene.

Die Immobilie wird **belagsfertig übergeben**, wodurch zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, Bodenbeläge und Ausstattungsdetails individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die voraussichtliche Fertigstellung des belagsfertigen Objekts ist am 01.06.2026. Auf Wunsch kann das Objekt gegen Aufpreis schlüsselfertig übergeben werden, mit voraussichtlicher Fertigstellung am 01.08.2026.

## KOMFORT & TECHNIK

Das Haus wird in **solider Ziegelmassivbauweise** errichtet und steht damit für nachhaltige Bauqualität, ein angenehmes Raumklima und langfristige Beständigkeit.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen helle Wohnräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht komfortables Wohnen über zwei Ebenen und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen.

## GARTEN & AUSSENBEREICH

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist der **großzügige private Garten mit ca. 160 m<sup>2</sup>**,

der zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende im Freien.

Mehrere Terrassenflächen sowie **zwei PKW-Stellplätze direkt beim Haus** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag und unterstreichen den praktischen Charakter dieser Immobilie.

Die Doppelhaushälfte bietet rund **125 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und verbindet damit großzügiges Wohnen mit privaten Freiflächen.

## **EINE WERTHALTIGE INVESTITION**

Dank der **attraktiven Lage im beliebten Wohnraum südlich von Wien, der hochwertigen Ziegelmassivbauweise und der konstant starken Nachfrage nach Familienhäusern in der Region Mödling** bietet diese Doppelhaushälfte nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch **langfristige Wertbeständigkeit und ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis.**

## **Exklusiver Bonus für Käufer**

Beim Erwerb dieser Wohnung erhalten Sie eine

**kostenlose 1-stündige Architektur- und Einrichtungsberatung**

mit

**Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zaroni**

zur individuellen Gestaltung Ihrer neuen Wohnung.

## **Besichtigung & Kontakt**

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**DI Ljupka Zaroni**

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

? **+43 664 103 6005**

## **Hinweise**

## **Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Bildmaterial**

Die dargestellten Bilder können teilweise **Visualisierungen oder Home Staging** enthalten. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich.

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 <1.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap