

**Licht, Raum & Garten: 125 m² Wohnfläche mit
außergewöhnlichem 160 m² Privatgarten**



RESERVIERT!



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektnummer: 4356/543

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Nutzfläche:	126,99 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	690.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.433,50 €
Provisionsangabe:	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni



© DJ Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



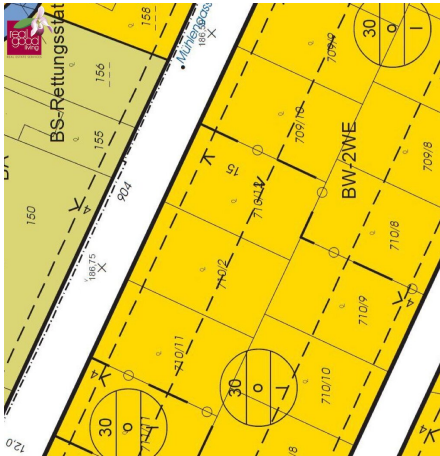
© DJ Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



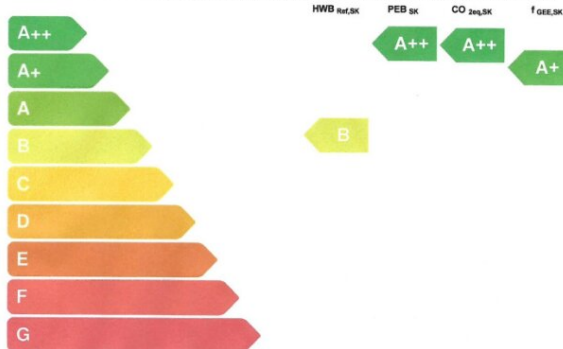


Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	22-00126 Mühlengasse 17 EA 002	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Mühlengasse 17	Katastralgemeinde	Biedermannsdorf
PLZ/Ort	2362 Biedermannsdorf	KG-Nr.	16103
Grundstücksnr.	7102	Seehöhe	185 m

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



HwB_{sur,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gelagerten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmespeicherung, zu halten.

WWWB: Der Wärmewassersbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als Richtwert angemerkt festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmewasserswärmebedarf die Verluste des gebäutechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmespeicherung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeverluste sowie allfälliger Heizenergie.

HNEB: Der Hauslaststrombedarf ist als fischerbezogener Defizitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fischerbezogenen 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 Hauslaststrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Heizenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GES,SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Heizenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

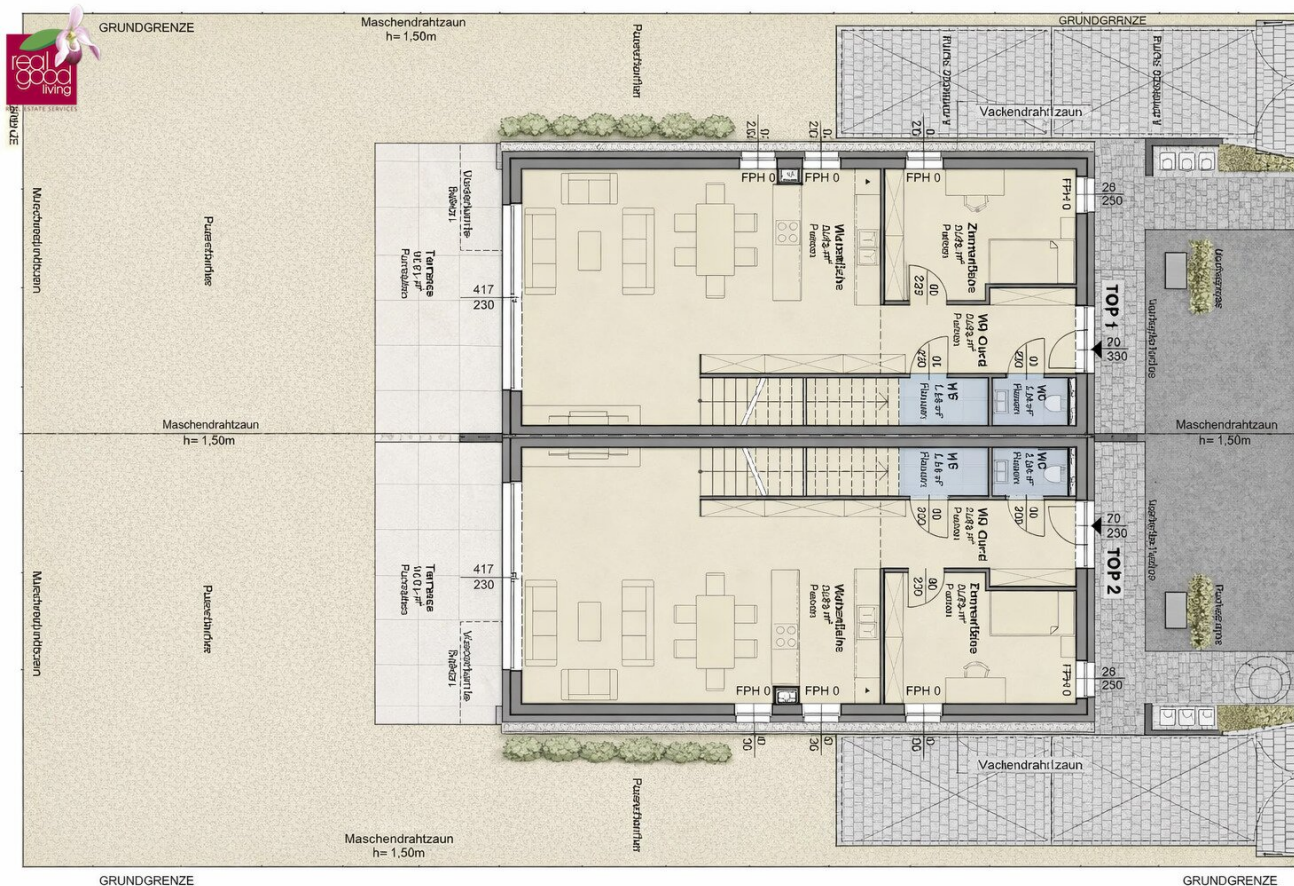
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf abzüglich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{en}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq,SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), errechnet jenseitig für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten 1979 bis 1999 der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1979 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

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

MÜHLENGASSE



gob living

Maschendrahtzaun

Maschendrahtzaun

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Puresteinflies

Puresteinflies

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

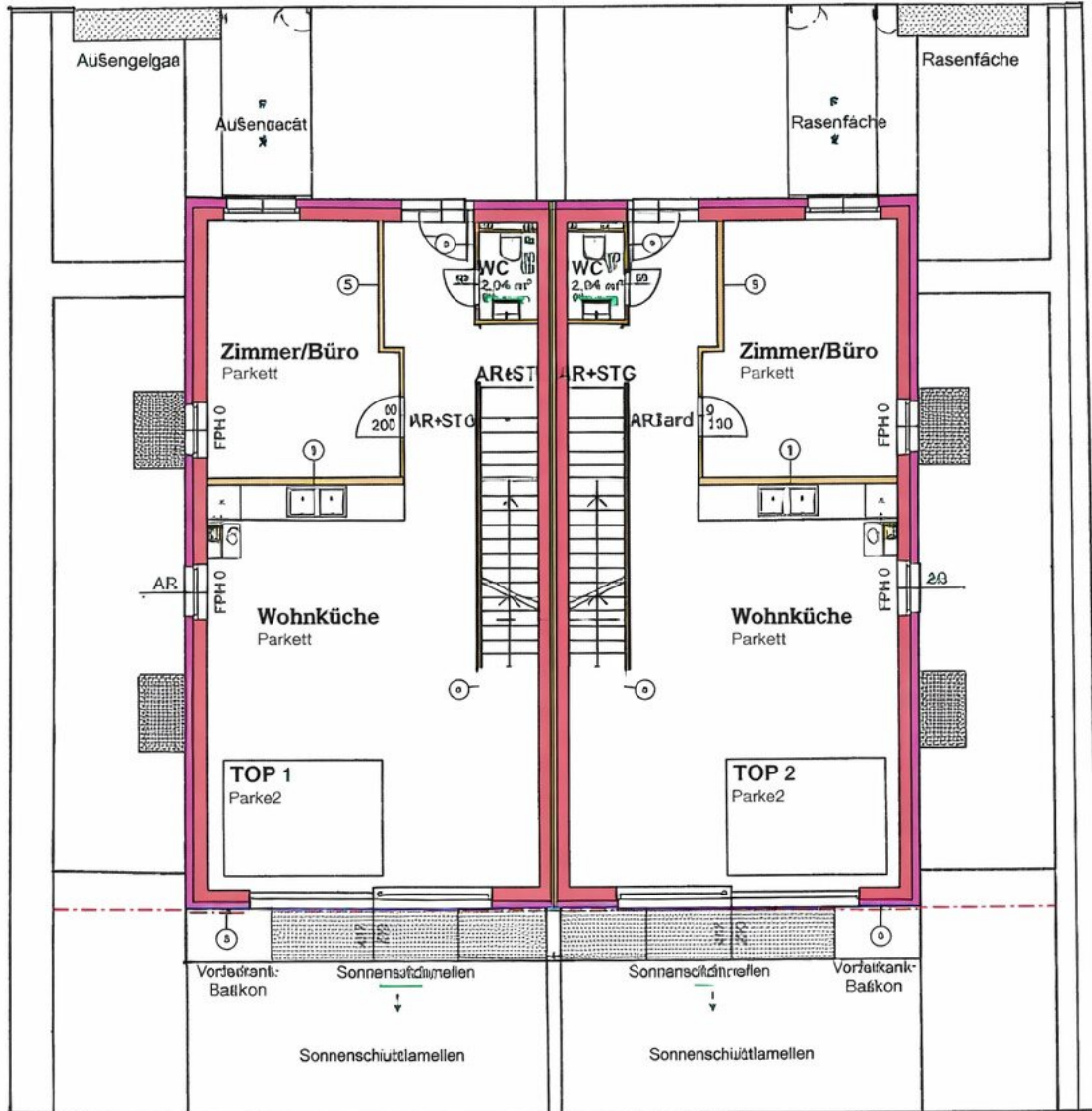
Maschendrahtzaun
h= 1,50m

Maschendrahtzaun
h= 1,50m

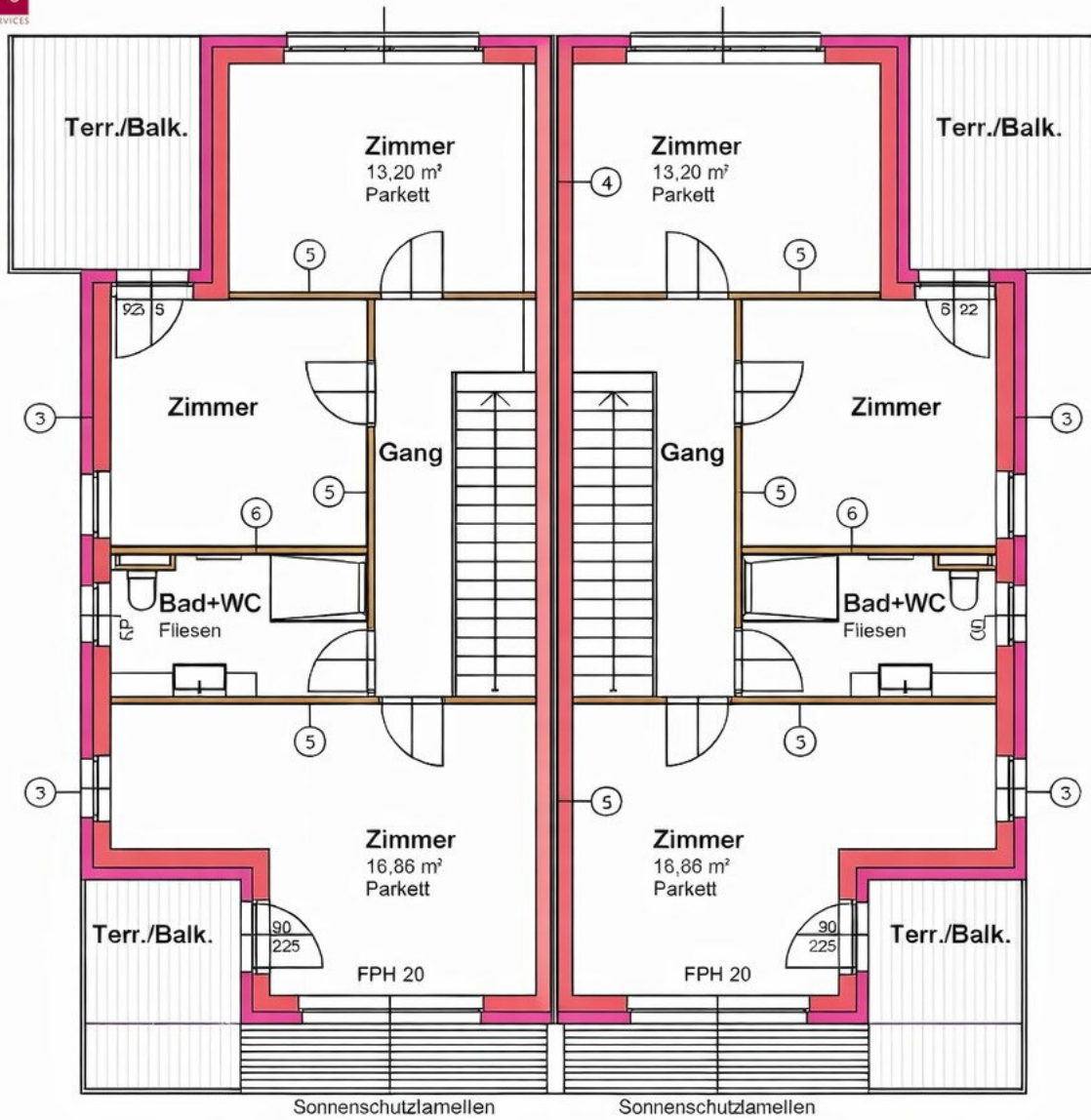
Puresteinflies

Puresteinflies

Planskizze Erdgeschoss

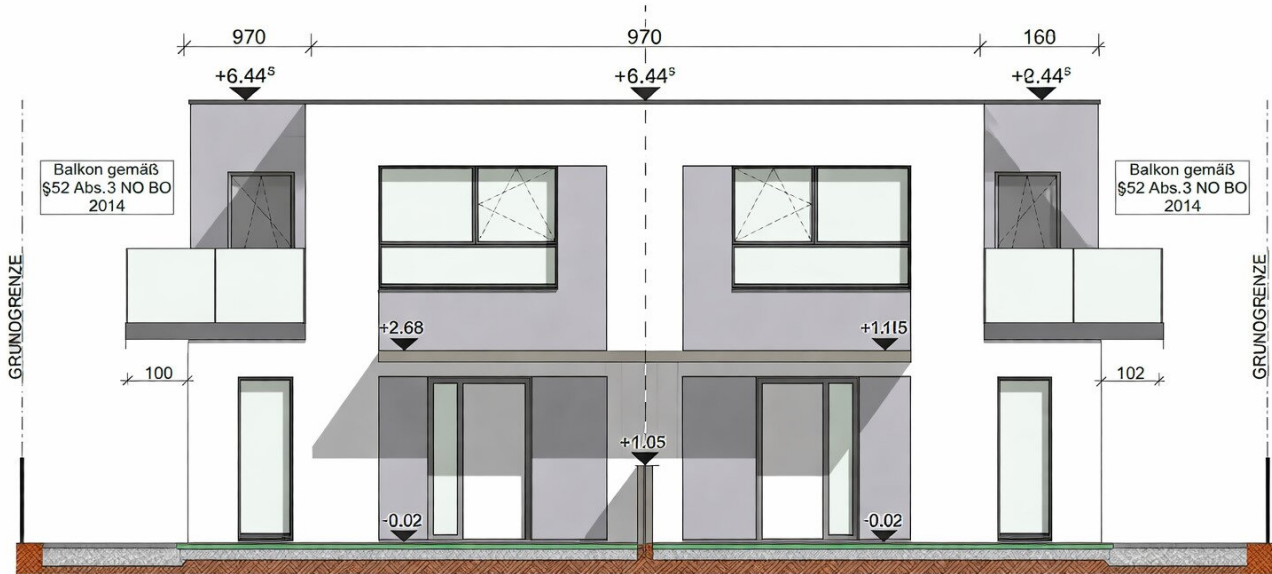


Planskizze Obergeschoss





Straßenansicht / Nordseite





Planskizze - Straßenansicht



Objektbeschreibung

Beide rechten Haushälften der modernen Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise mit großzügigem Eigengarten und hochwertiger Wohnlage südlich von Wien sind bereits reserviert!

125 m² WF + 160 m² Garten + 34 m² Terrassen + 2 PKW-Stellplätze

Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept, hochwertiger Ziegelmassivbauweise sowie hellen und großzügigen Räumen mit hoher Wohnqualität für Familien.

DAS ARCHITEKTONISCHE KONZEPT

Das Haus bietet rund 125 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und überzeugt mit klaren Raumstrukturen, großzügigen Fensterflächen sowie einer modernen, familienfreundlichen Planung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Küche bildet das Herzstück des Hauses und verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den privaten 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 zur Verfügung, zwei davon mit direktem Zugang zur Terrasse. Ein modernes Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Handwaschbecken ergänzt diese Ebene.

Die Immobilie wird belagsfertig übergeben, wodurch zukünftige Eigentümer Bodenbeläge und Ausstattungsdetails individuell nach den eigenen Vorstellungen gestalten können.

Die voraussichtliche Fertigstellung des belagsfertigen Objekts ist mit 30.06.2026 geplant.

Auf Wunsch kann die Immobilie mit Gesamtpreis, € 750 000 schlüsselfertig übergeben werden, mit geplanter Fertigstellung am 01.08.2026.

KOMFORT & TECHNIK

? hochwertige Ziegelmassivbauweise

? großzügige Fensterflächen

? helle Wohnräume

? moderne Raumaufteilung

? mehrere Terrassenflächen

? 2 PKW-Stellplätze direkt beim Haus

? **Wohnzimmer mit Blick in den 160 m² Privatgarten**

? nachhaltige Bauqualität und angenehmes Raumklima

GARTEN & AUSSENBEREICH

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie ist der großzügige private Garten mit ca. 160 m², 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.

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 Zanoni

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 Zanoni

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

Schule <500m
Kindergarten <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