GAADEN PUR - Sonnige Luxus-Doppelhaushälfte - inklusive PV Anlage!



Objektnummer: 17358

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,11 m²
Nutzfläche:	116,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	176,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet







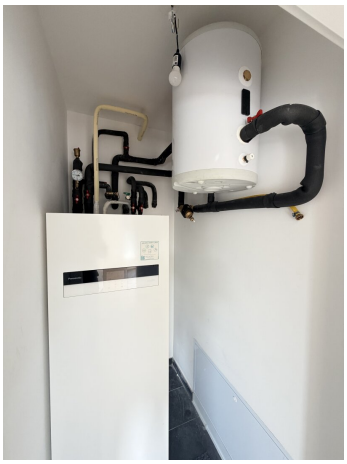




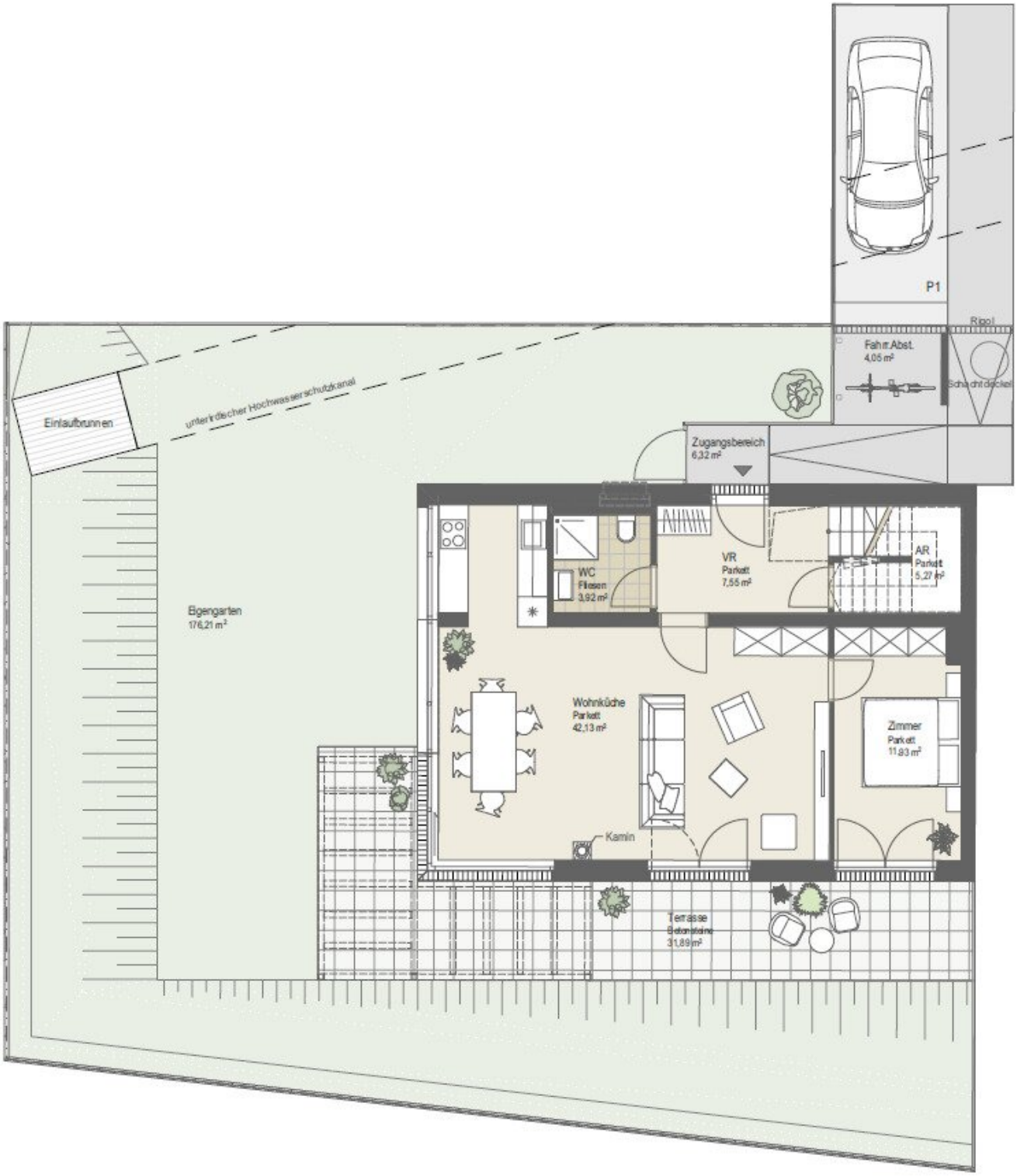

KI-bearbeitet










P1
Ripol
Fahrt.Abst.
4,05 m²
Schachtdeckel
unterirdischer Hochwasserschutzkanal
Einlaufbrunnen
Zugangsbereich
6,32 m²
WC
Fliesen
3,92 m²
VR
Parkett
7,55 m²
AR
Parkett
5,27 m²
Eigengarten
176,21 m²
Wohnküche
Parkett
42,13 m²
Zimmer
Parkett
11,83 m²
Kamin
Terrasse
Betonplatte
31,89 m²


Vordach
Zimmer
Parkett
13,33 m²
AR
Parkett
1,57 m²
VR
Parkett
5,90 m²
WC
Fliesen
1,66 m²
Terrasse
Feinsteinzeug
20,74 m²
Zimmer
Parkett
13,72 m²
Kamin
Bad
Fliesen
9,13 m²

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhausvillen in gesuchter Lage - Topausstattung inklusive!

In einer außergewöhnlich ruhigen Wohnlage, umgeben von gepflegten Gärten, Wiesen und Einfamilienhäusern,

entstand ein exklusives Ensemble aus Doppelhausvillen mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten.

Jedes Haus verfügt über einen sonnigen Eigengarten, großzügige Freiflächen und zwei Autoabstellplätze sind jeweils inkludiert.

Haus 6 bietet Lebensqualität PUR.

Puristische Architektur, klare Linien, große, bodentiefe Glasschiebetüren und sorgfältig ausgesuchte Materialien, schaffen ein besonderes Wohnambiente.

Die Doppelhausvillen überzeugen neben Ziegelmassivbauweise durch:

- Effiziente Photovoltaikanlage mit Speicher, für Haustechnik und z.B. E-Autoladung
- Moderne Luftwärmepumpe, für Fußbodenheizung und Warmwasser
- Behagliche Klimaanlage in allen Wohnräumen
- Eichen Parkettböden und zeitlose Keramik
- Holz-Alu-Fenster mit elektrischer Außenbeschattung

Großzügiger Wohnbereich mit Eigengarten

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Ausgang auf die **südseitige Terrasse und in den ebenen Eigengarten**.

Ein schöner offener Kamin oder Schwedenofen kann hier für angenehme Wärme und wohlige Optik im Winter sorgen. Der Anschluss dafür ist bereits vorhanden!

Gemütlichkeit PUR.

Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen

Die drei gut geschnittenen Schlafzimmer verteilen sich auf beide Wohnebenen und ermöglichen eine flexible Nutzung, beispielsweise auch als Gäste- oder Arbeitszimmer.

Auf beiden Ebenen befindet sich jeweils ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Tageslicht.

Ruhige Lage im Grünen

Die Lage auf einem Fahnengrundstück bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Umgeben von Gärten, Wiesen und einer gewachsenen Einfamilienhausbebauung genießen Sie hier eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Ruhe PUR!

Ein modernes Zuhause, das hochwertige Ausstattung, großzügige Außenflächen und energieeffiziente Technik auf gelungene Weise vereint.

Entdecken Sie alle verfügbaren Häuser auf **www.gaadenpur.at**

Lage:

Die idyllische **Marktgemeinde Gaaden im Wienerwald** (Bezirk Mödling) ist dank ihrer naturnahen Lage im UNESCO-Biosphärenparks und der schnellen Erreichbarkeit Wiens ein absoluter Wohntraum für Familien. Mit einem eigenen Kindergarten, einer Volksschule sowie einem praktischen Nahversorger im Ort ist die wichtigste Infrastruktur für den Familienalltag direkt vor der Haustür gegeben. Abgerundet wird das familienfreundliche Wohlfühlpaket durch abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten wie kinderfreundliche Wanderwege auf den Anninger, Spielplätze und ein aktives Vereinsleben, das Groß und Klein begeistert.

Die vertragliche Abwicklung wird durch den Verkäufer vorgegeben und durch die Kanzlei **Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH** abgewickelt!

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit auf diese traumhafte Doppelhaushälfte!

KI Hinweis: die Rasenflächen wurden begrünt

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte **Peter Köhler** unter 06991 - 581 6228 bzw. per Email an **pk**@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. **Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt.** ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % der steuerlichen Bemessungsgrundlage (Kaufpreis + Bruttovertragserrichtungskosten).

- **Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht:** 1,1 % der gesetzlichen Bemessungsgrundlage (Kaufpreis + Bruttovertragserrichtungskosten).

- **Bei Fremdfinanzierung:** Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % des einzutragenden Pfandbetrages einschließlich einer allfälligen Nebengebührensicherstellung sowie etwaige Gebühren und Kosten der finanzierenden Bank.

- **Notarielle Beglaubigungskosten:** nach dem Notariatstarifgesetz, abhängig insbesondere vom Kaufpreis bzw. Pfandbetrag und den erforderlichen Beglaubigungen.

- **Sonstige Barauslagen und Gerichtsgebühren:** insbesondere Eingabengebühren, Registerabfragen und erforderliche Urkunden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <5.000m
Polizei <5.000m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap