Idyllische Einfamilienhäuser mitten im Grünen

Objektnummer: 5370

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	106,66 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	152,70 m²
Heizwärmebedarf:	A 38,00 kWh / m² * a

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tatiana Hanzl

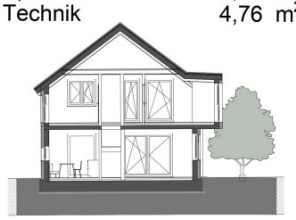
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

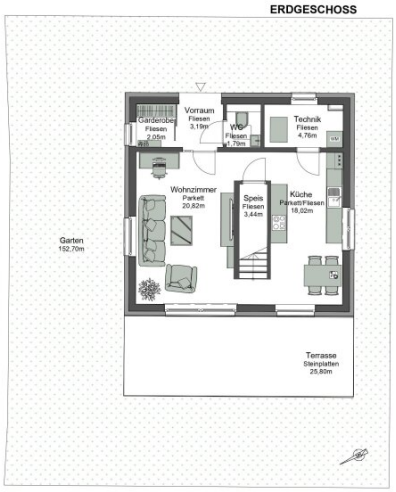
NOVEL
REAL

HAUSNUMMER 1.3

EG

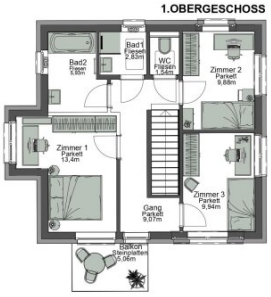
Vorraum	3,19	m^2
Garderobe	2,05	m^2
WC	1,79	m^2
Wohnzimmer	20,82	m^2
Küche	18,02	m^2
Speis	3,44	m^2
Technik	4,76	m^2





OG

Gang	9,07	m^2
Bad1	2,83	m^2
Bad2	5,93	m^2
WC	1,54	m^2
Zimmer 1	13,4	m^2
Zimmer 2	9,88	m^2
Zimmer 3	9,94	m^2
WNFL Gesamt	**106,66**	**m^2**



Freiflächen:

Garten	152,70	m^2
Terrasse	25,80	m^2
Balkon	5,06	m^2
Summe	**183,56**	**m^2**

KFZ Stellplätze x 2

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Die Suche nach dem perfekten Zuhause für sich und seine Lieben ist oft gleich zu setzten mit einer langen, anstrengende Reise. Beenden Sie die Suche/Reise und kommen Sie in Ihrem neuen Zuhause einem der 8 Einfamilienhäuser in Gaaden bei Mödling an - 8 Einfamilienhäuser bieten auf jeweils rund 107m² Wohnfläche eine erstaunliche Liste von Annehmlichkeiten, die Ihren Traum vom idealen Zuhause wahr werden lassen.

Das Projekt befindet sich inmitten idyllischer grüner Umgebung, die für Ruhe und Entspannung sorgt. Die Lage wurde bewusst gewählt, um den Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Die große Terrasse und der eigene Garten sind der perfekte Ort, um frische Luft zu schnappen, die Sonne zu genießen und den Blick auf die umliegende Schönheit

schweifen zu lassen. In der nahen Umgebung gibt es einen Reitstall, wo man Pferde einstellen kann, die Wiesen rundherum laden ein die Gegend mit dem Pferd oder bei ausgedehnten Spaziergängen zu erkunden. Für zusätzliches Wohlbefinden und Entspannung sorgt der naturbelassene Bach, der neben der Anlage verläuft. Das Leben in der Gemeinde ist eine attraktive Option für Menschen ist, die in einer ruhigen und naturnahen Umgebung leben möchten, aber dennoch die Nähe zu Wien schätzen.

Bei der Ausstattung der Häusern wird auf Qualität und Luxus gesetzt. Umweltfreundlichkeit und Energieeffizienz sind dem Bauträger ein wichtiges Anliegen. Daher werden diese Häuser ökologisch mit Hilfe von Luft-Wasser Wärmepumpen beheizt, diese innovative Technologie nutzt die Energie der Luft, um Ihr Zuhause zu heizen und Warmwasser bereitzustellen. Die integrierten Warmwasserspeicher sorgen dafür, dass Sie immer genug heißes Wasser haben, wenn Sie es brauchen. Darüber hinaus verfügen die Wärmepumpen über eine Cooling Funktion, die an heißen Sommertagen für angenehme Kühle in Ihren vier Wänden sorgt.

Ein echtes Highlight dieses Projekts ist der private Garten, der zu jedem Haus gehört. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre grüne Oase nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob Sie sich einen blühenden Garten oder Ihren eigenen privaten Pool wünschen, die Wahl liegt ganz bei Ihnen. Der Garten bietet die Freiheit, Ihren Wohnraum ins Freie zu erweitern und ein Leben im Einklang mit der Natur zu führen. Des Weiteren gibt es einen sehr großen Gemeinschaftsgarten, der viele Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten eröffnet.

Lage und Umgebung:

Gaaden ist eine kleine, charmante Gemeinde in Niederösterreich die etwa 30 Kilometer südwestlich von Wien liegt. Die Lage in den Ausläufern des Wienerwaldes macht es zu einem attraktiven Ort für Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung suchen, aber dennoch die Nähe zu Wien schätzen.

Die Ortschaft liegt in der Nähe von Mödling, einer größeren Stadt, die eine gute Verkehrsanbindung an Wien bietet. Die A21, auch bekannt als Wiener Außenringautobahn, verläuft in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt. Darüber hinaus gibt es eine sehr gute Zugverbindungen von Mödling oder Baden zu den Wiener Verkehrsknotenpunkten.

Das Gebiet und seine Umgebung sind für ihre hohe Lebensqualität und die natürliche Schönheit des Wienerwaldes bekannt. Die Gemeinde bietet eine ruhige und malerische Umgebung, die sich ideal für Spaziergänge, Wanderungen und andere Outdoor-Aktivitäten eignet. Die Umgebung von Gaaden bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie auch kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten in der Region, darunter Konzerte, Theateraufführungen und Festivals.

Der Ort mit seinem dörflichen Charakter verfügt über die notwendige Infrastruktur für den täglichen Bedarf, einschließlich Geschäften, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Wenn Sie jedoch größere Einkäufe oder eine breitere Auswahl an Dienstleistungen benötigen, ist Mödling oder Baden in kurzer Zeit erreichbar. In der Schulstadt Mödling finden Sie Ganztagesvolksschulen, Mittelschulen, Gymnasien, HAK, HTL, HLM.

Öffentlicher Verkehr:

Die Haltestelle der Buslinie 265 ist nur circa 600m entfernt, der Bus bringt einen in ca. 25 Minuten zum Bahnhof Mödling wo man direkten Anschluss an die Regional und S-Bahn-Züge der Südbahn hat, sowie zu weiteren Regionalbussen und den Stadtbussen Mödling. Die Bahnhöfe Mödling und Baden bieten jeweils eine Park and Ride Anlage der ÖBB die mit gültigem Ticket kostenlos zur Verfügung stehen.

Mit dem Auto benötigt man circa 15 Minuten zum BHF Mödling und angesichts des guten Anschlusses an die Wiener Außenringautobahn A21 ist eine gute und schnelle Erreichbarkeit ins Zentrum von Wien gewährleistet. In der nahen Umgebung befinden sich diverse Nahversorger und in den nahen Städten Mödling und Baden gibt es weitere Nahversorger, Shoppingmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe. Der ländliche Charakter bietet sich bestmöglich für Familien an die Gemeinde bietet einen Kindergarten mit Hort, eine Volksschule und eine Musikschule, weitere Schulen findet man in Mödling welches mit dem Bus sehr gut erreichbar ist (z.B. Ganztagesvolksschulen, Mittelschulen, Gymnasien, HAK, HTL, HLM).

Bahnhof Mödling: S-Bahnnetz sowie Nahverkehrszüge, Stadtbusse Mödling, Regionalbuslinien:
109,207,214,215,216,217,219,259,260,261,262,263,264,265,268,269,270,303,329;

Bahnhof Baden: S-Bahnnetz sowie Nahverkehrszügen, Badner Bahn, Citybus Baden, Regionalbuslinien: 108,301,302,303,304,306,608,310,315,320;

Fazit:

Diese 8 Einfamilienhäuser repräsentieren die Quintessenz von Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit. Mit großzügigen Grundstücken, hochwertiger Ausstattung und umweltfreundlicher Heizung und Kühlung bieten sie alles, was Sie für ein modernes und erfülltes Leben benötigen. Der private Garten mit der Möglichkeit eines eigenen Pools verleiht diesen Häusern eine einzigartige Note, die sie von anderen Immobilienprojekten abhebt. Wenn Sie auf der Suche nach Ihrem Traumhaus sind, könnte dieses Projekt genau das sein, wonach Sie gesucht haben. Machen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause wahr und nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um mehr über diese einzigartige Gelegenheit zu erfahren. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Beschreibung Haus 1.3:

Das exklusive Einfamilienhaus gewährt eine gesamte Wohnfläche von ca. 106,66 m² und bietet auf 2 Ebenen 4 Zimmer, einen großen Garten, eine Terrasse, eine Outdoorküche, einen Balkon, zwei Badezimmer, zwei Toiletten, einen Vorraum, eine Speis und einen Technikraum. Durch die ausgezeichnete Raumaufteilung eignet sich das Haus perfekt für Familien und Paare. Im eigenen, privaten Garten haben Sie die Möglichkeit einen Pool zu installieren und Ihre grüne Oase nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. 2 PKW-Stellplätze runden das Angebot ab.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Vorraum mit Zugang zu einer separierten Garderobe
- Urbane Wohnküche mit Essbereich und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Speis
- Technikraum
- Toilette
- Stiegenaufgang ins 1.OG

1.Obergeschoß:

- Masterbedroom mit Erker und Zugang zum Balkon
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Separate Toilette
- Stiegenaufgang mit Zugang zum Balkon

Ausstattungsmerkmale:

- Ziegelmassivhaus
- Wärmedämmfassade
- Split Luft- Wasser- Wärmepumpe
    - 220 Liter Warmwasserspeicher
    - Cooling Funktion
- Fußbodenheizung
- Parkettböden in den Wohn und Schlafräumen

    - Weitzer Parkett

- Feinsteinzeug im Eingangsbereich, Küche, Speis, Bäder, Toiletten und Technikraum
- Sanitärausstattung von namhaften Herstellern
    - Laufen
    - Grohe
- Kunststoff Alu Fenster/Terrassentüren (3-fach verglast)
    - Elektrische Außenrolladen oder Raffstore
- Jedes Haus wird mit eigener Outdoorküche im Garten ausgestattet
- Balkongeländer aus Verbundsicherheitsglas
- Vorbereitung für Sat-Anlage, inkl. Verkabelung in jedes Zimmer und den Technikraum

- Kunex Innentüren

- Angrenzender, riesiger Gemeinschaftsgarten.

Machen Sie sich ein Bild von Ihrem neuen Zuhause und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Tatiana Hanzl via Telefon Nr. +43 677 619 59 633 oder per E-Mail an th@novel-real.at

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <4.500m
Polizei <5.000m
Post <5.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap