

## **Mödling - Neubau Erstbezug**



**Objektnummer: 23061-2**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2340 Mödling                     |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 111,25 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 494,39 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 4,92 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,48                         |
| Kaufpreis:                    | 799.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 344,80 €                         |
| Heizkosten:                   | 130,19 €                         |
| USt.:                         | 60,85 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

28.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

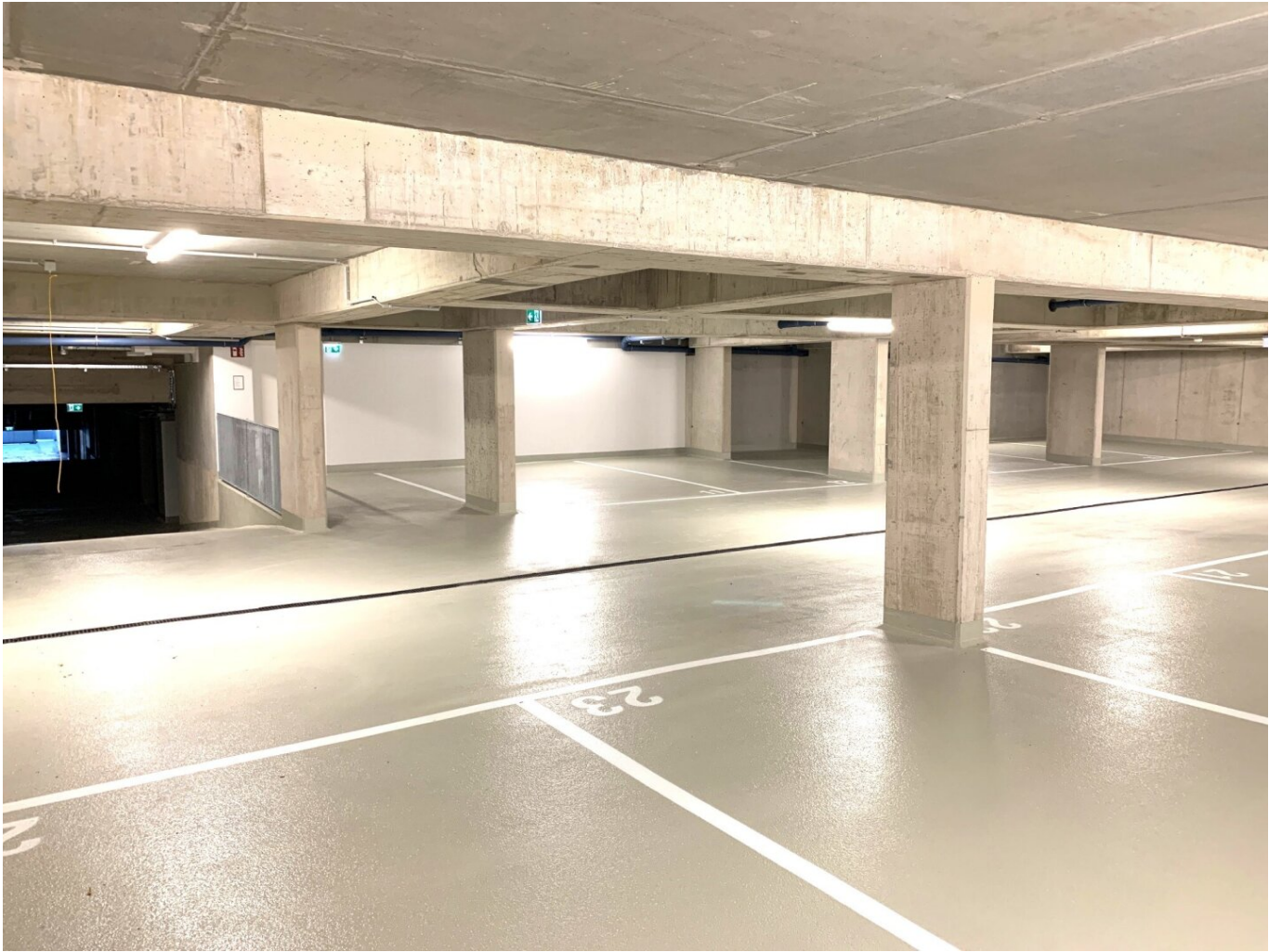


**Franz Rauch**











## Objektbeschreibung

In bester Lage Mödlings, unweit der HTL, steht diese exklusive Wohnhausanlage in massiver Ziegel-Bauweise mit 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen samt Tiefgarage mit 24 KFZ-Parkplätzen.

Besonders hervorzuheben ist die Ruhelage der Wohnungen und die Nähe zur Natur, ohne die Vorzüge einer Bezirkshauptstadt zu verlieren.

In der Nähe der Liegenschaft werden unter anderem Nahversorger angesiedelt, was zusätzlich die Attraktivität des sogenannten Neusiedlerviertels erhöhen wird. Die Wohnungen stellen somit eine gute Investition in eine beliebte und aufstrebende Gegend dar.

Alle Wohnungen verfügen über teils großzügige Freibereiche wie Balkone oder Terrassen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und einige weitere werden zudem einen Eigengarten haben.

Die Wohnhausanlage auf der insgesamt 2.799m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche wird den Anforderungen eines Energiesparhauses (Stiege 1) bzw. eines Niedrigenergiehauses (Stiege 2+3) entsprechen.

Nachhaltigkeit ist DAS Thema der Zukunft. Und nachhaltiges Bauen steht beim Projekt im Mittelpunkt.

So setzt die Haustechnik neue Maßstäbe:

- Photovoltaik-Anlage am Flachdach samt Einspeisung in den Allgemeinstromkreis (Wärmepumpen, Aufzüge, Vorbereitung für E-Ladestationen, Allgemeinbeleuchtung, usw.)
- Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen für Versorgung mit Wärme/Kühlung/Warmwasser
- Deckenkühlung in sämtlichen Wohnungen
- Fußbodenheizung
- Abstellraum/Wohnungsstation mit Wärme- bzw. Kältemengenzähler für die Gesamtenergie sowie Wasserzähler
- Raumlüfter in den Schlafräumen
- Holz-Alufenster mit außenliegenden Sonnenschutz (Raffstores) mit Wind- und Sonnenwächter.

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr gut durchdacht. Die Wohnungen werden belagsfertig übergeben, die Fotos der Wohnung sind aus einer Musterwohnung.

Für weitere Infos oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Franz Rauch unter 0699/1144-5580 oder Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63.

**Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine Wohnung im Erdgeschoss mit einem 494 m<sup>2</sup> großen Eigengarten.**

**Sie besteht aus einer großer Wohnküche, 3 Schlafzimmern mit dezentraler**

**Wohnraumlüftung, großes Vorzimmer, Badezimmer mit Platz für Wanne und Dusche, Toilette und Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine. 1 Schlafzimmer hat ein eigenes Badezimmer. Die Terrasse ist süd-westseitig ausgerichtet. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben.**

**Für nähere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin vor Ort steht Ihnen Franz Rauch unter 0699/1144 5580 gerne zur Verfügung.**

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap