

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in exklusiver Wohnlage – nahe Mödling



Nur noch 1 von 4 verfügbar !



Objektnummer: 4356/427

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 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:	694.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.552,00 €
Provisionsangabe:	

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



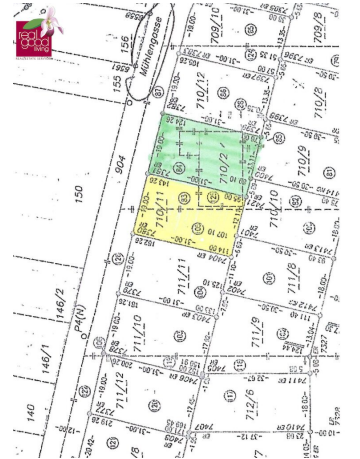
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



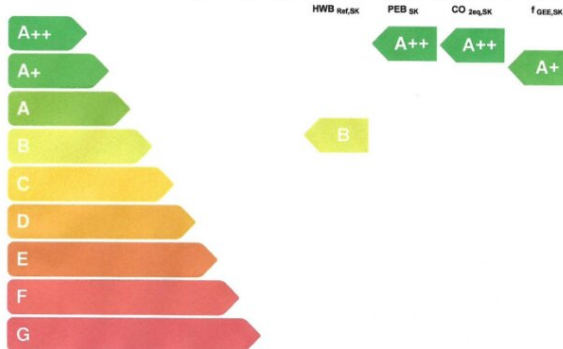


Energieausweis für Wohngebäude

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 gefällten 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmegabe sowie allfälliger Heizenergie.

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

f_{GEE,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).

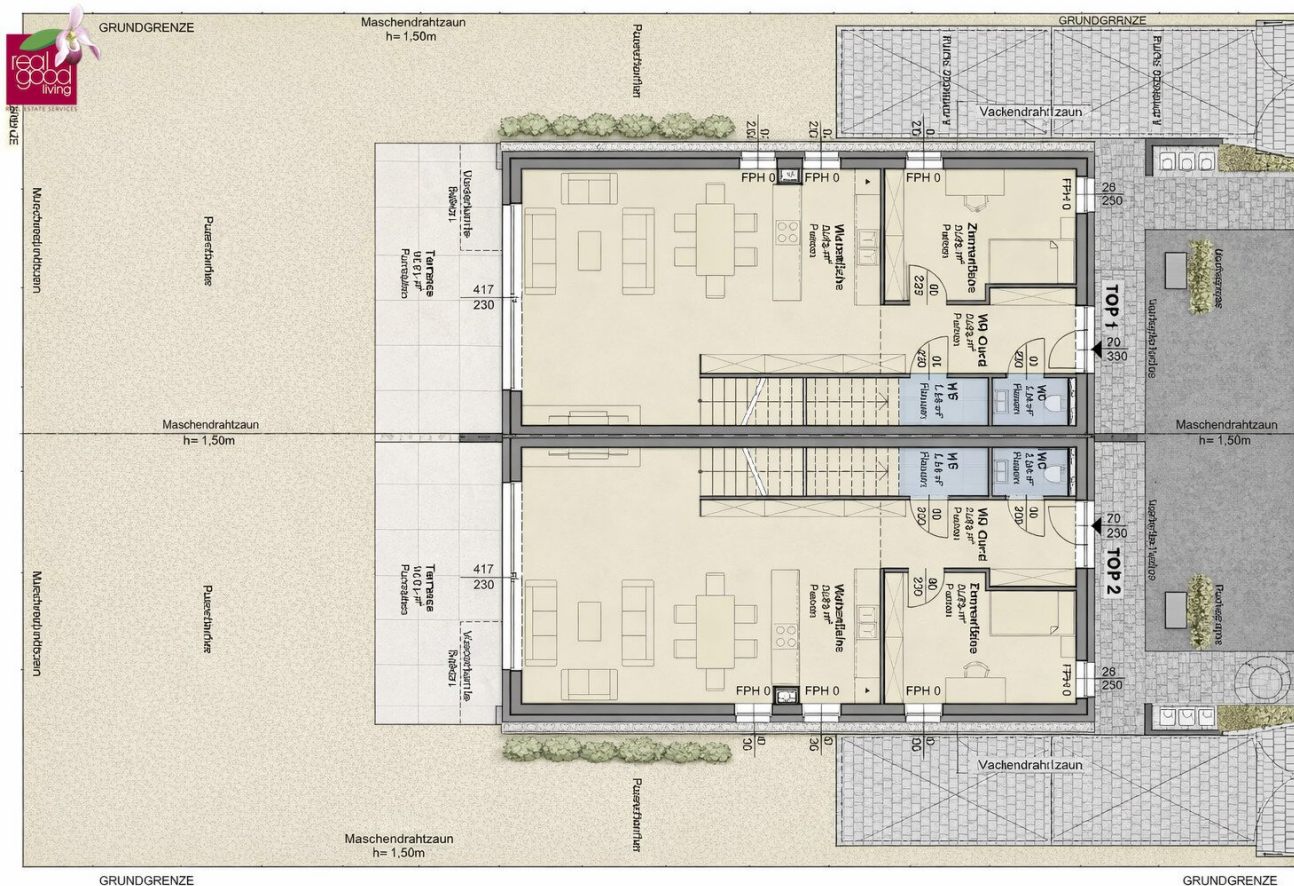
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf abzüglich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{en}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

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 1976 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



good living

Maschendrahtzaun

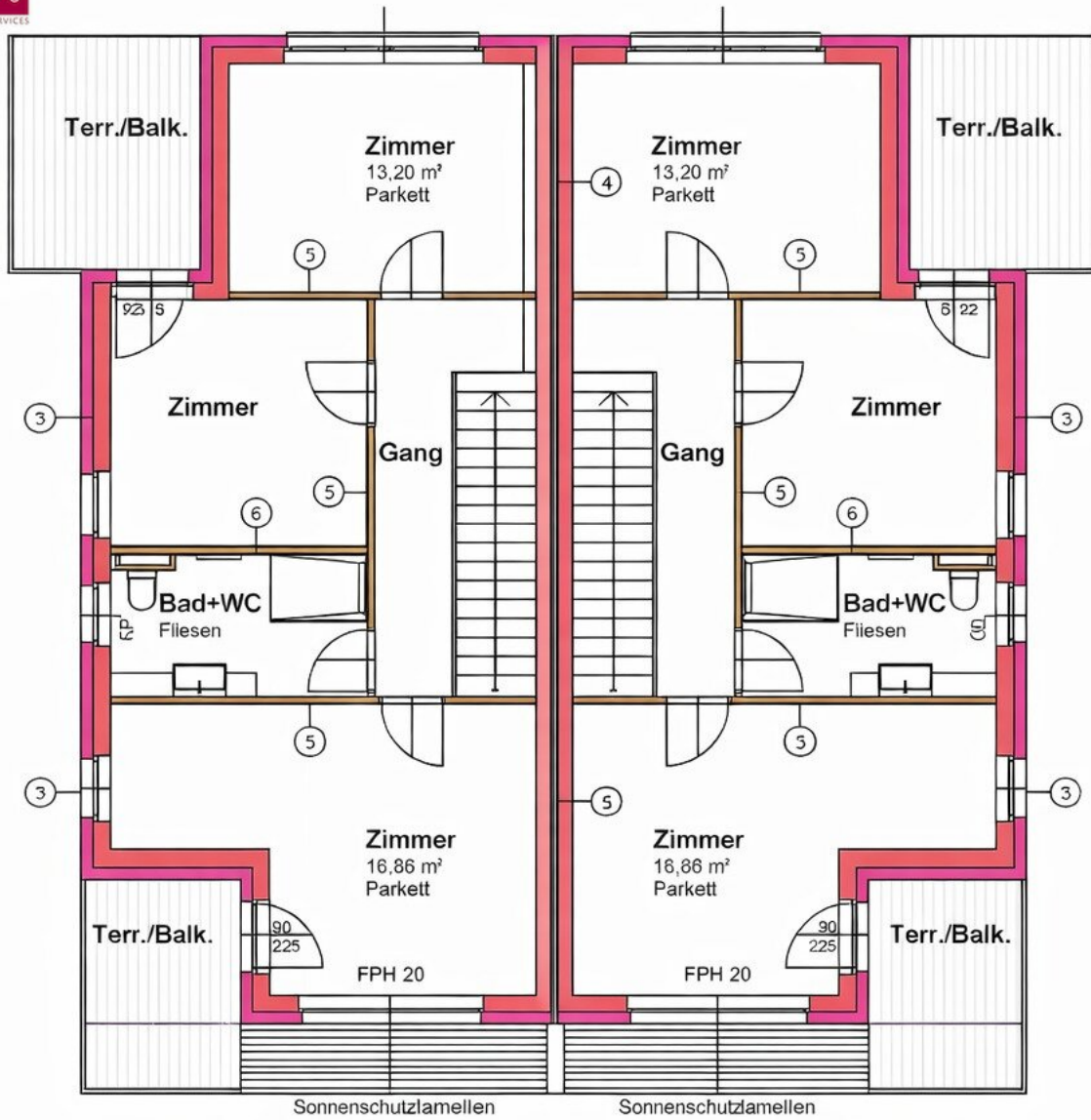
Maschendrahtzaun h=1,50m

Maschendrahtzaun

GRUNDGRENZE

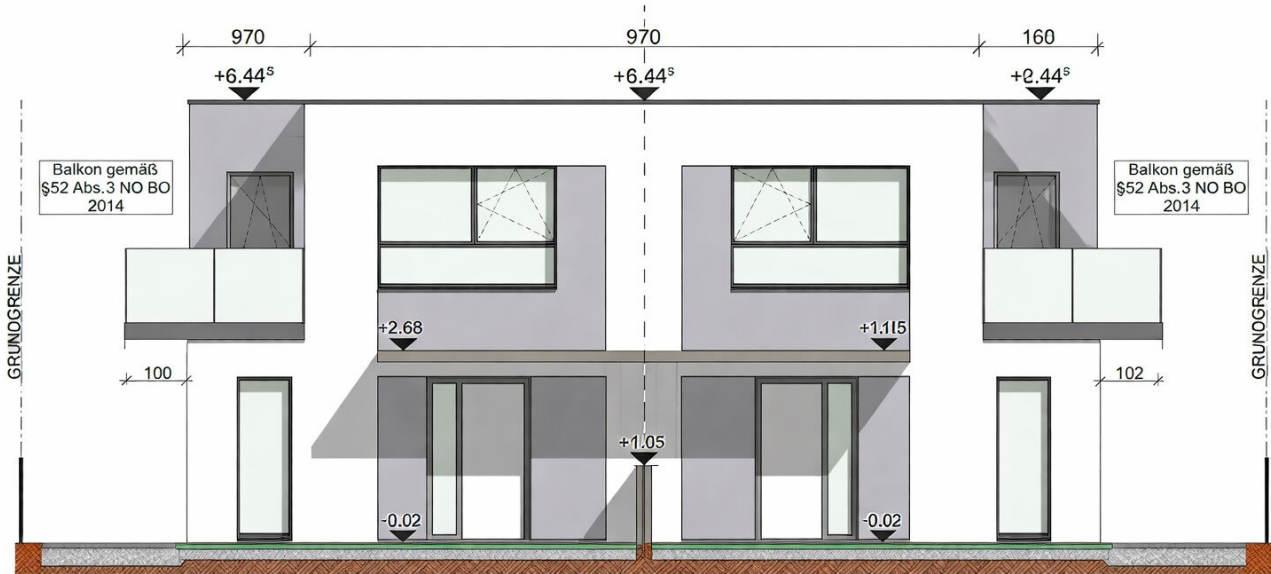
GRUNDGRENZE

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.

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 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.

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 m² 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 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

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