

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



Nur noch 1 von 4 verfügbar !



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektnummer: 4356/427

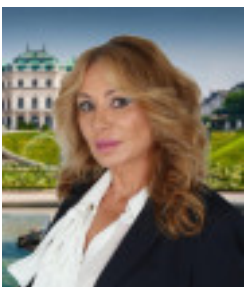
Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
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:	690,00 €
Kaufpreis / m²:	5,52 €
Provisionsangabe:	

24,84 € 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



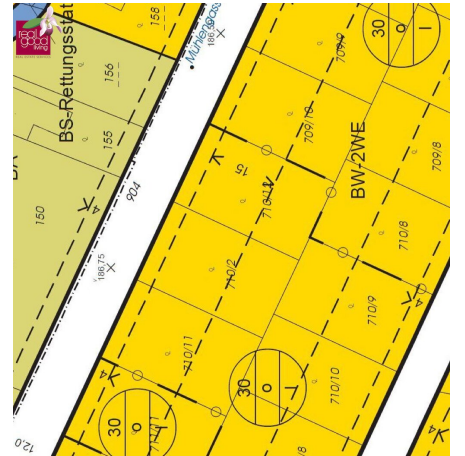
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals





Energieausweis für Wohngebäude

OiB - Richtlinie 6
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	510,0 m ²	Heiztage	199 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	408,0 m ²	Heizgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.658,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Höhlfläche (A)	870,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AV)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	-
charakteristische Länge (lc)	1,91 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK ₁ -Wert	17,26	RH-WB-System (primär)	-
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 23,9 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,nf} = 41,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 23,9 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 26,5 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,61	entspricht	f _{GEE,RK,nf} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	PEB _{n.em.} ohne HHSB = 12,6 kWh/m ² a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

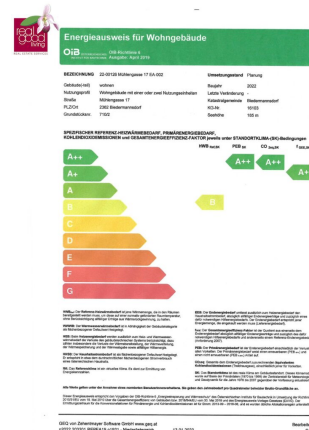
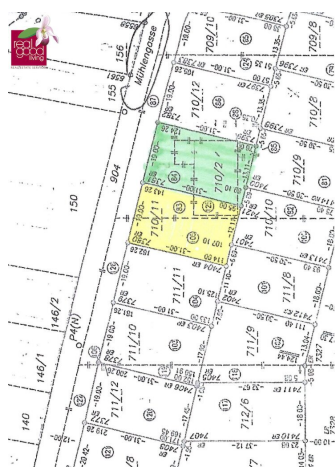
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{n,Ref,SK} = 14.219 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 27,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{n,SK} = 14.219 kWh/a	HWB _{SK} = 27,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 3.909 kWh/a	WWWB _{SK} = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 7.191 kWh/a	HEB _{SK} = 14,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε _{AWZ,WW} = 0,96
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε _{AWZ,RH} = 0,24
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H} = 0,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 7.084 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 14.276 kWh/a	EEB _{SK} = 28,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 23.045 kWh/a	PEB _{SK} = 45,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n.em.},SK} = 14.421 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 28,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em.},SK} = 8.624 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 16,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} = 3.209 kg/a	CO ₂ eq,SK = 6,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,60
Photovoltaik-Export	Q _{PV,EL,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

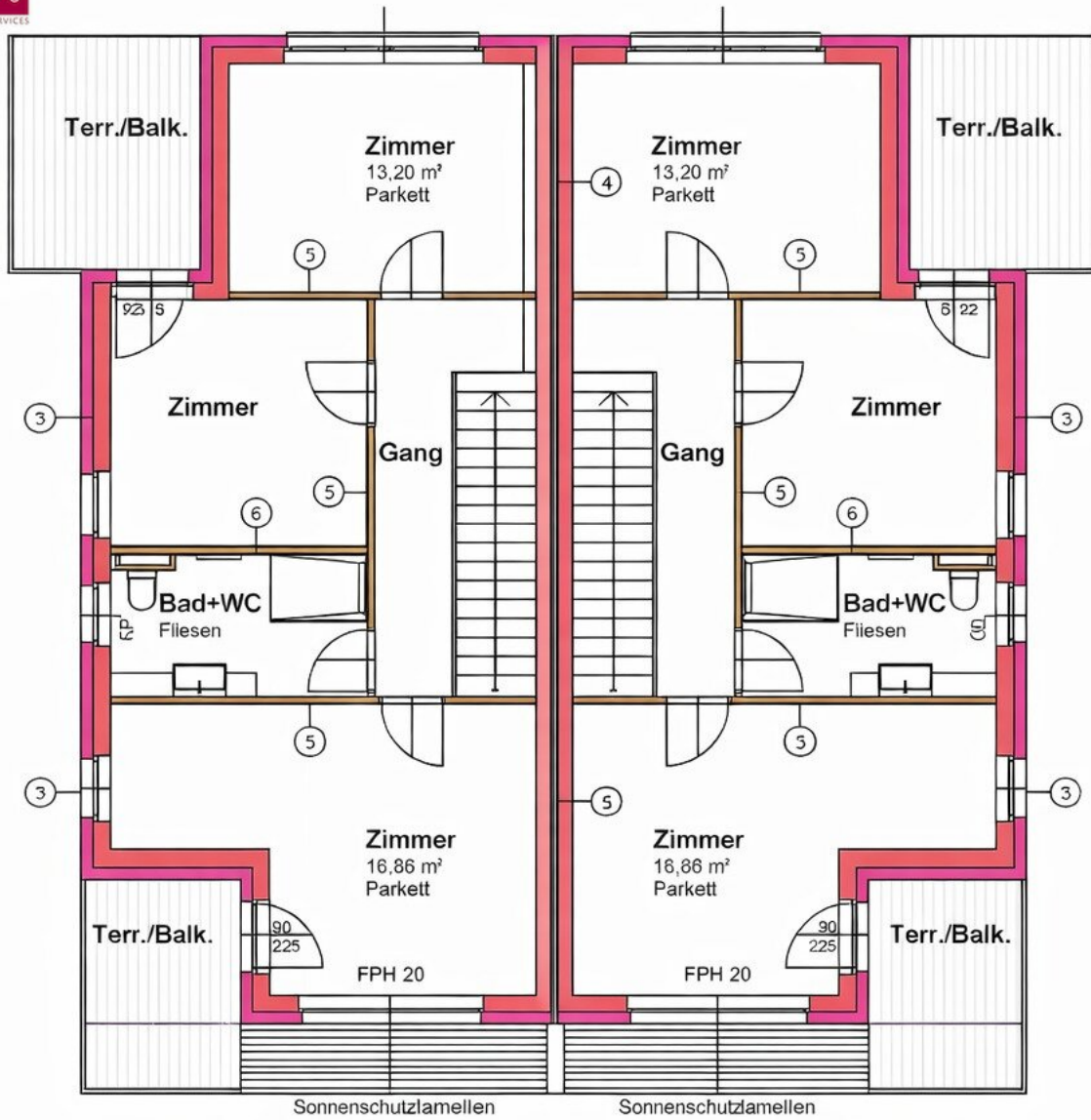
GWR-Zahl		ErstellerIn	Baumeister Schenk & Partner
Ausstellungsdatum	13.01.2023		Flötzersteig 237, 1140 Wien
Gültigkeitsdatum	12.01.2033	Unterschrift	
Geschäftszahl	22-00126		



Die Energieanzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieanzahlen von den hier angegebenen abweichen.

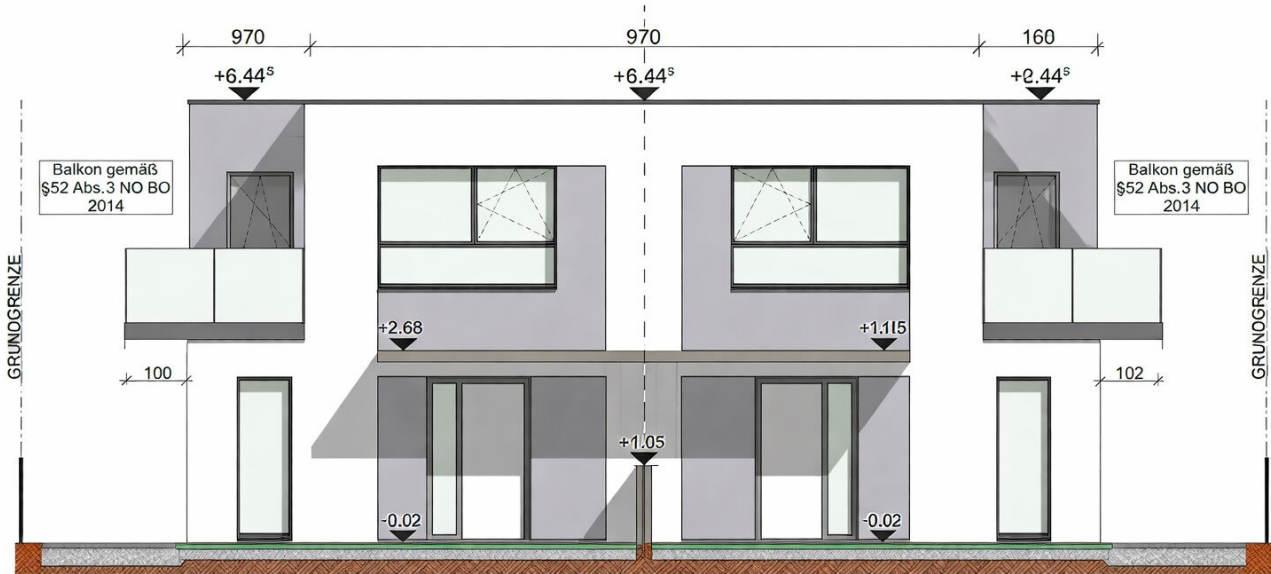


Planskizze Obergeschoss





Straßenansicht / Nordseite





Planskizze - Straßenansicht



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise mit großzügigem Eigengarten in hochwertiger Wohnlage südlich von Wien.

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 21.06.2026 geplant.

Auf Wunsch kann die Immobilie mit Gesamtpreis, € 750 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 Zaroni

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