

**| NEUBAU | MODERNSTE BAUWEISE | QUALITATIVE  
BAUWEISE | RUHELAGE**



**Objektnummer: 1139224**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Beethovengasse                   |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2340 Mödling                     |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 122,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 55,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 46,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,86                           |
| Kaufpreis:                    | 619.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88  
F +43 1 35 600 10

DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





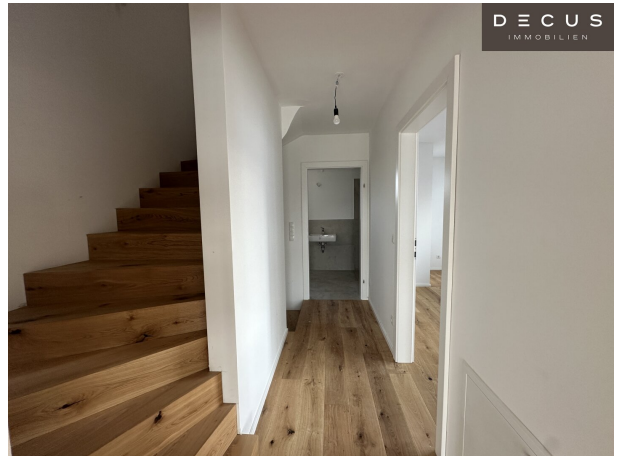
DECUS  
IMMOBILIEN

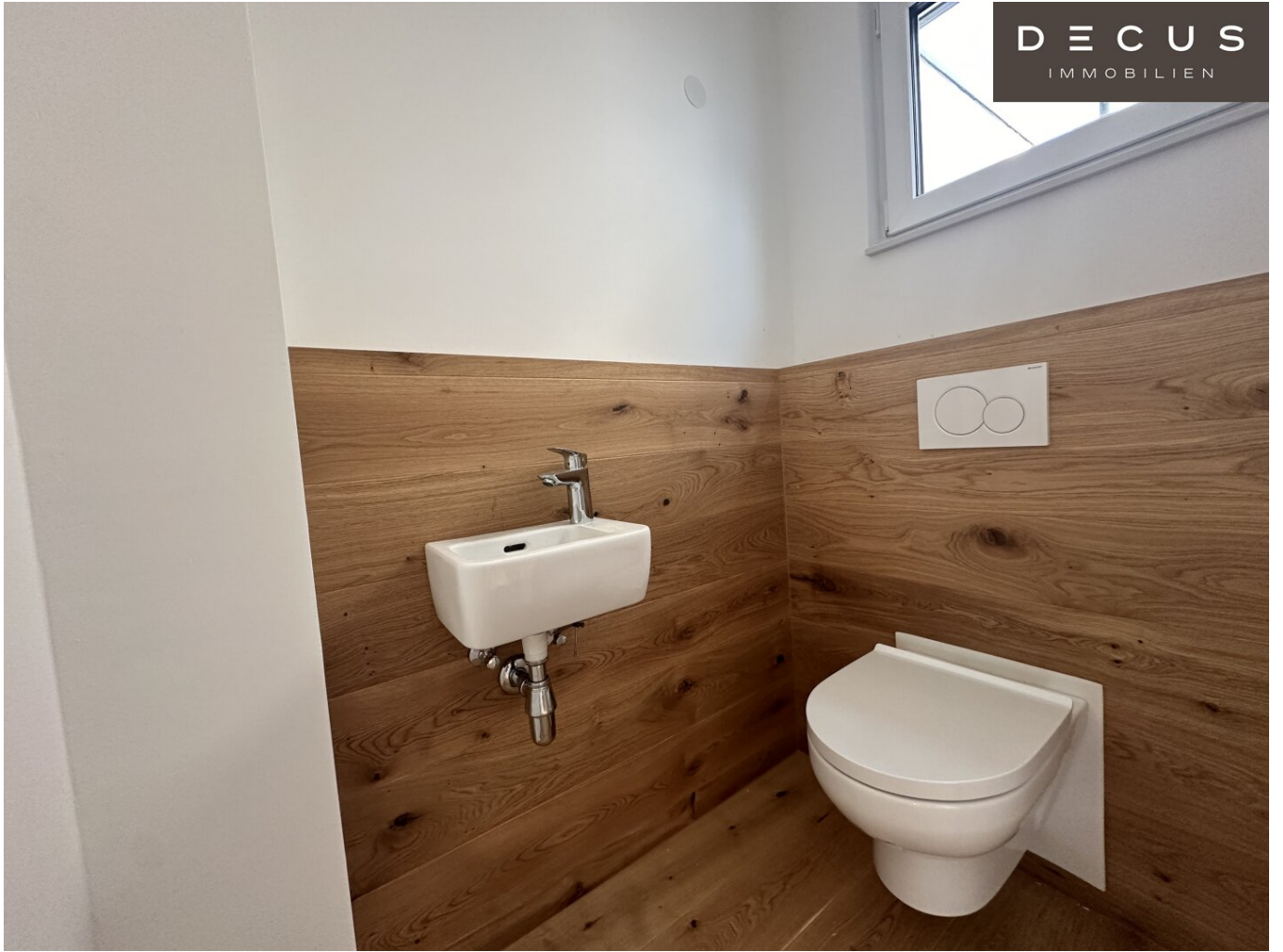


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Mödling, einer der begehrtesten Wohngegenden in der idyllischen Umgebung von Wien! Hier, in der Bethovengasse 56, präsentieren wir Ihnen ein Ensemble exklusiver Einfamilienhäuser, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht werden.

Diese Einfamilienhäuser beeindrucken durch ihre zeitgenössische Architektur und den Einsatz hochwertigster Materialien, welche eine langlebige und stilvolle Atmosphäre schaffen. Jedes einzelne Haus verfügt über einen eigenen Stellplatz sowie eine Einfriedung, die Ihnen nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch ein Gefühl der Sicherheit bieten.

Das Raumkonzept dieser Häuser wurde großzügig gestaltet und erstreckt sich über drei erhabene Etagen. Hier finden Sie zwischen 3 und 4 traumhafte Schlafzimmer, ein ansprechendes Arbeitszimmer und eine einladende Wohnküche mit direktem Zugang zur sonnendurchfluteten Terrasse und dem üppigen Garten. Die Wohneinheiten bieten großzügige Flächen von etwa 122 bis 143 m<sup>2</sup>, was Ihnen genügend Raum für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume gibt.

Die Außenanlagen dieser Residenz versprechen eine wahre Oase der Entspannung. Zwei der Einfamilienhäuser sind mit einem privaten Pool ausgestattet, der Ihnen an warmen Tagen erfrischende Momente der Erholung garantiert. Die großzügigen Gärten mit einer Fläche von durchschnittlich 55 bis 230 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit bieten ausreichend Platz für Ihre persönliche Entfaltung und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Besonders hervorzuheben ist die bahnbrechende Heiz- und Kühltechnologie, die in diesen Häusern Anwendung findet. Jedes einzelne Einfamilienhaus wird mithilfe einer höchst effizienten Wärmepumpe beheizt und verfügt über eine Fußbodenkühlung, die Ihnen auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima garantiert. Hier erleben Sie zu jeder Jahreszeit das unvergleichliche Gefühl eines behaglichen Zuhauses.

Die Einfamilienhäuser werden belagsfertig übergeben, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönlichen Vorstellungen und Designideen in die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses einzubringen. Auf Wunsch bieten wir Ihnen jedoch auch die Möglichkeit, die Häuser schlüsselfertig zu erwerben.

Für weitere Informationen und persönliche Besichtigungstermine stehen wir Ihnen mit Freude zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir erwarten gespannt, Ihnen diese außergewöhnlichen Einfamilienhäuser näher vorstellen zu dürfen. Willkommen in Ihrem neuen Leben in Luxus und Stil in Mödling.

### **Baurechtliche Informationen:**

*Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.*



*Benützungsbewilligung, inkludiert  
Fertigstellungsanzeige, inkludiert  
Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen, Strom, Zu und Abwasser, Telekommunikation  
Aufschließungskosten, inkludiert  
Flächenwidmung, Bauland Wohngebiet  
Keine Gefahrenzonen sowie Hochwassermarken  
Keine Grundabtretungen.  
Wohnungseigentum*

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

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.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**



Bus <250m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <750m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap