

1210 Wien | Haus | Objektnummer: 56361

## **RUHELAGE | 5 Zimmer-Doppelhaus mit Keller | Luftwärmepumpe | Erstbezug nach Errichtung | optionaler 6 Raum**



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

[enrico.adel@riwog.at](mailto:enrico.adel@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

RUHELAGE | 5 Zimmer-Doppelhaus mit Keller |  
Luftwärmepumpe | Erstbezug nach Errichtung | optionaler  
6 Raum



## Lage

Strebersdorf - Langenzersdorf

In einer **absolut ruhigen und grünen Umgebung** inmitten von Strebersdorf werden derzeit zwei Doppelhäuser fertiggestellt, die **belagsfertig** oder auf Wunsch auch **schlüsselfertig** übergeben werden können. Bei einem Doppelhaus erfolgt die Zufahrt über den **Lisseeweg** und beim anderen über die **Gmündstraße**.

Zwischen Bäumen, Feldern und Einfamilienhäusern bietet die Lage eine enorme Ruhe - ja schon einen **Erholungscharakter** - und dennoch ist mit einem Spaziergang auch das **Center 21 (Fachmarktzentrum)** zu erreichen, wo man die Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen kann. In knapp einer Viertelstunde erreicht man mit dem Auto das **Wiener Zentrum**, daher: **die ideale Lage, wenn man es ruhig & grün mag, aber trotzdem schnell in der Stadt sein will.**

**Herrlicher Grünblick bis auf den Bisamberg bzw. bis über die Donau und den Leopoldsberg** von den oberen Geschossen.

## PROJEKT

- 2 Doppelhäuser mit **4 Einheiten**
- **ERSTBEZUG** nach Errichtung
- **Vollunterkellert**
- **belagsfertig** oder **schlüsselfertig**
- großzügige **Terrassen** und **Gartenflächen**
- belagsfertig: Mitte 2026

## HIGHLIGHTS

- Balkone und Terrassen mit **Glasgeländer**
- **GAULHOFER** Kunststoff-Alu Fenster mit **3-fach Verglasung**
- **GAULHOFER Eingangstüre**
- **Keller mit (Fitness-)Raum & Bad**
- **Hebeschiebetüren** teils über 4m breit
- **Luftwärmepumpe** für **Fußbodenheizung** und Warmwasser
- **Vollwärmeschutz** (18cm WDVS EPS-F Plus)
- **offenes Raumkonzept im DG** für eigene Raumgestaltung
- Vorbereitung für **Wallbox**
- Vorbereitung für **PV-Anlage**
- **Videogegegensprechanlage**
- Vorbereitung für **Klima** im DG und **Alarmanlage**
- **elektr. Außenbeschattungen**: Raffstores im EG und Unterputzrollläden im OG und DG
- gemauerter **Sichtschutz** zwischen den Einheiten
- gemauerte Innenwände
- Zugangswege mit Pflastersteinen
- Parkplatz und Zufahrt mit Rasengitter
- geflieste **Walk-In Duschen** möglich
- Doppelstabmattenzaun zwischen den Gärten

## INFO ZUM DOPPELHAUS

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 139,46 m<sup>2</sup>
- **KELLER:** ca. 61,99 m<sup>2</sup>
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 201,45 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 5 | 6; durch Abtrennung des DG-Zimmers kann man optional einen 6 Raum schaffen
- **GARTEN:** ca. 179,57 m<sup>2</sup> davon
- **GRÜNFLÄCHEN:** ca. 108,85 m<sup>2</sup>
- **TERRASSEN:** ca. 45,75 m<sup>2</sup>
- **BALKON:** ca. 4,47 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Süd-Nord

**Baubeginn:** bereits erfolgt

**Geplante Fertigstellung (belagsfertig):** Mitte 2026

**Betriebskostenschätzung:** folgt

**Kaufpreis belagsfertig:** € 849.000,00

**Kaufpreis schlüsselfertig:** € 899.000,00

**Vertragserrichter:** Mag. Claus Schmidt-Gentner (1,5% netto zzgl. Barauslagen und USt.)

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

## **Disclaimer**

Verkaufspläne & KI gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 139,46 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 201,45 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Gartenfläche:	ca. 179,57 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Kellerfläche:	ca. 61,99 m <sup>2</sup>		
Terrassenfläche:	ca. 45,75 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Balkonfläche:	ca. 4,47 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Bauart:	Neubau
Zimmer:	6	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	4	Baujahr:	2025
WCs:	4	Ausrichtung:	Süden
Abstellräume:	2		
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	07.10.2034
Terrassen:	3	HWB:	<b>B</b> 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Balkone:	1	fGEE:	<b>A+</b> 0,62
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Räume:	Räume veränderbar
Boden:	Estrich	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Befeuerung:	Luftwärmepumpe		
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz
		Extras:	Abstellraum, Gartennutzung

## Preisinformationen

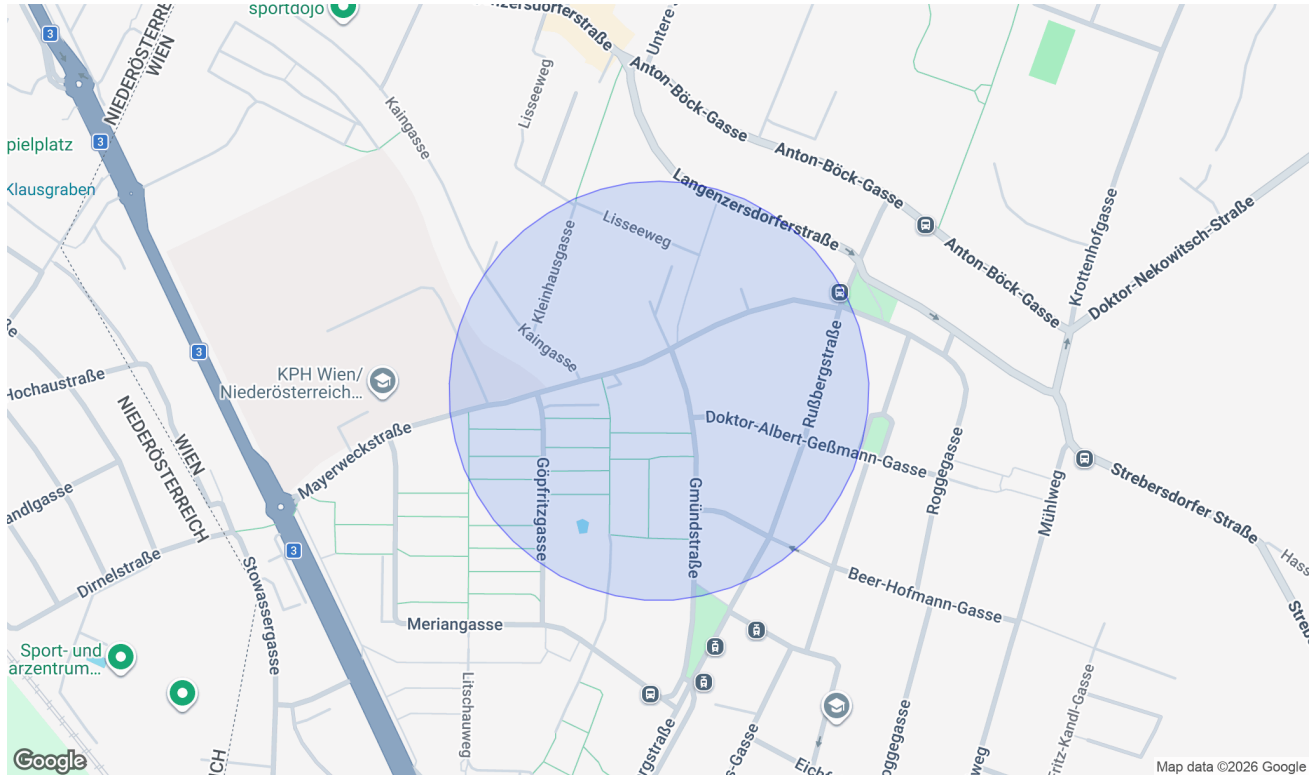
Kaufpreis:	849.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Hr. Mag. Claus Schmidt-Gentner (1,5% netto zzgl. Barauslagen und USt.)
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



## Lage

1210 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	4.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

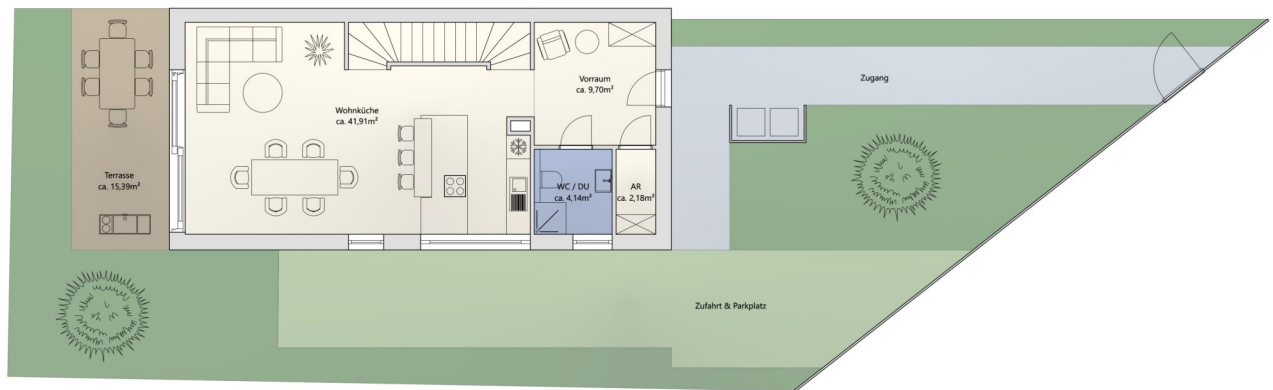
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	4.000 m

### Sonstige

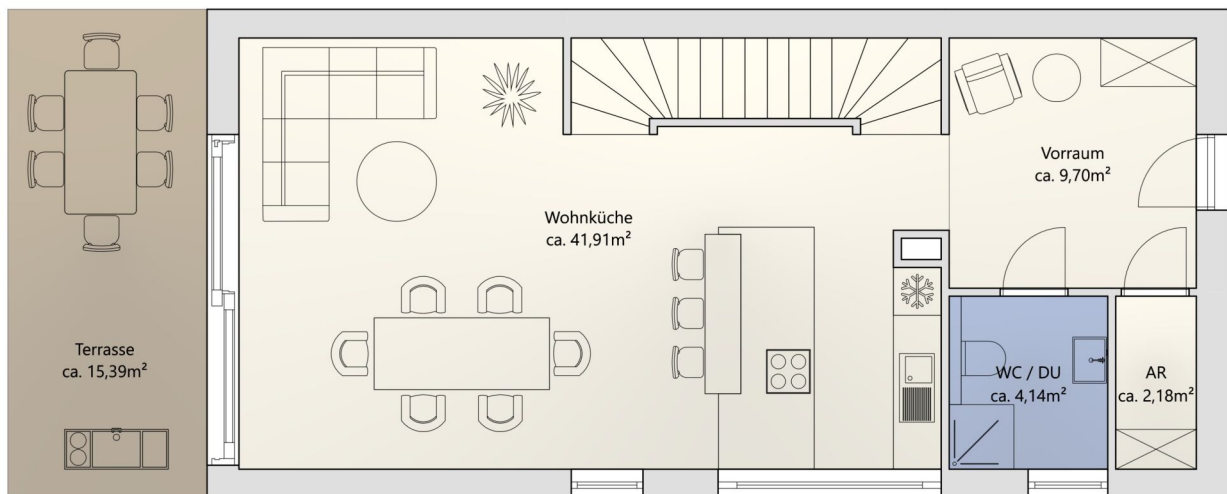
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

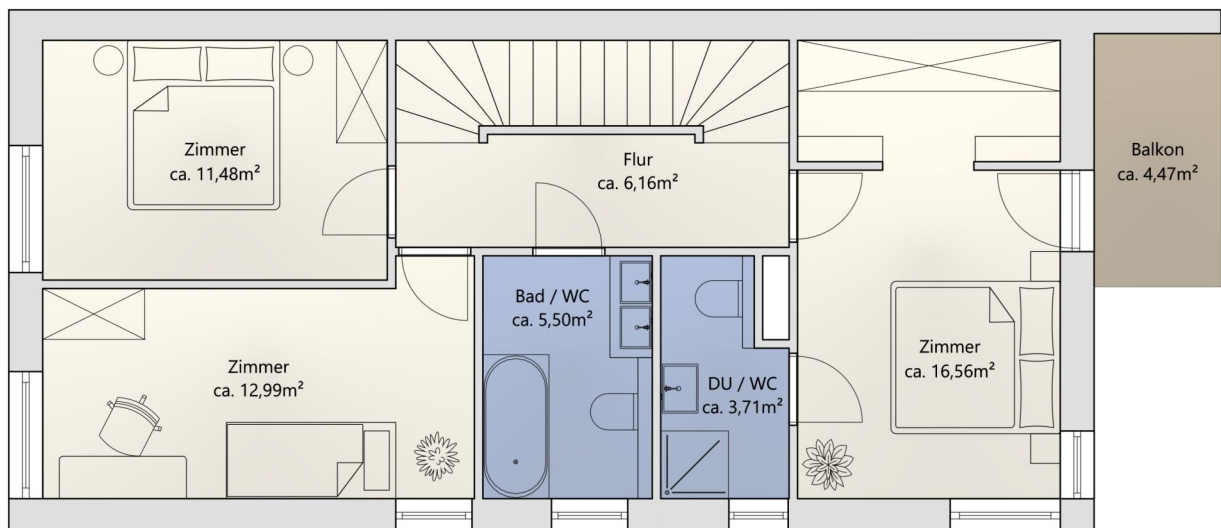
## Pläne



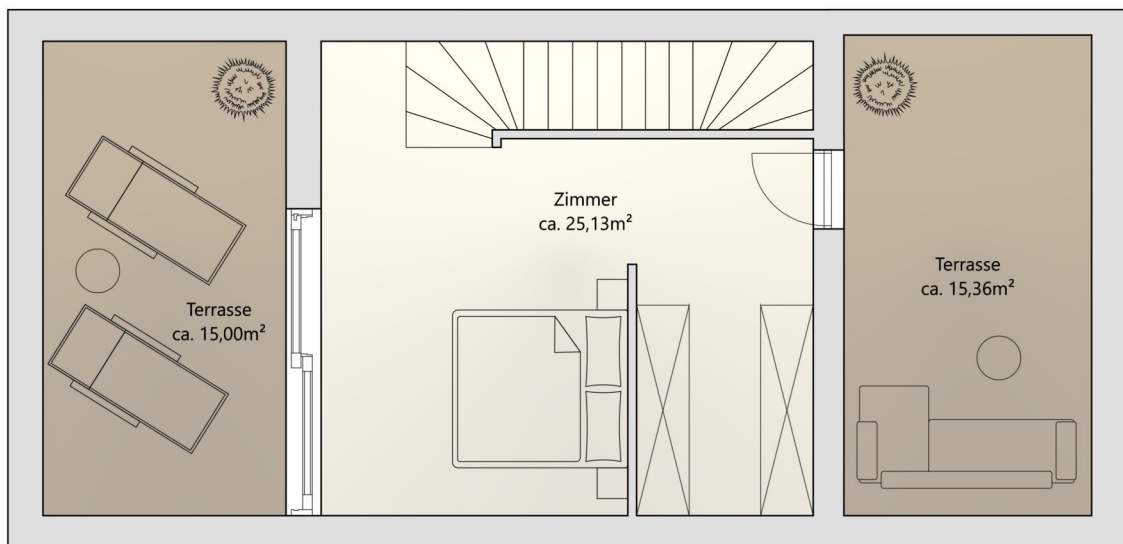
## EG



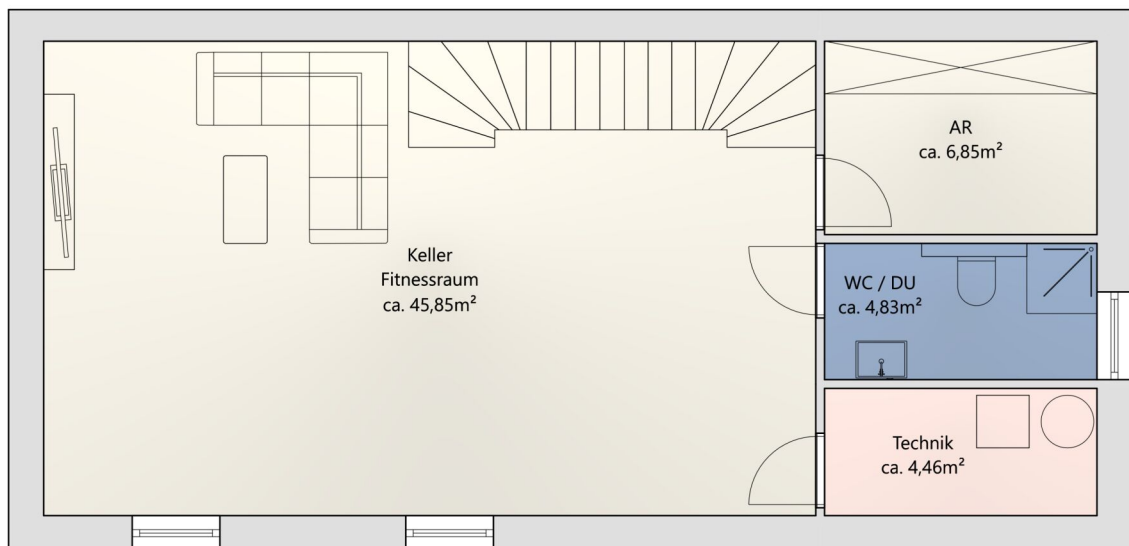
## OG



## DG



# KELLER



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at