

1210 Wien | Haus | Objektnummer: 56361

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



Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

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



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 m²
- **KELLER:** ca. 61,99 m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 201,45 m²
- **ZIMMER:** 5
- **GARTEN:** ca. 179,57 m² davon
- **GRÜNFLÄCHEN:** ca. 108,85 m²
- **TERRASSEN:** ca. 45,75 m²
- **BALKON:** ca. 4,47 m²
- **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 ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Nutzfläche: | ca. 201,45 m ² | Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Gartenfläche: | ca. 179,57 m ² | Heizung: | Fußbodenheizung |
| Kellerfläche: | ca. 61,99 m ² | Lagebewertung: | sehr gut |
| Terrassenfläche: | ca. 45,75 m ² | Lärmpegel: | absolute Ruhelage |
| Balkonfläche: | ca. 4,47 m ² | Bauart: | Neubau |
| Zimmer: | 5 | Zustand: | Erstbezug |
| Bäder: | 4 | Baujahr: | 2025 |
| WCs: | 4 | Ausrichtung: | Süden |
| Abstellräume: | 2 | Energieausweis | |
| Gärten: | 1 | Gültig bis: | 07.10.2034 |
| Keller: | 1 | HWB: | B 34,8 kWh/m ² a |
| Terrassen: | 3 | fGEE: | A+ 0,62 |
| Balkone: | 1 | | |
| 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 | Stellplatzart: | Parkplatz |
| Ausblick: | Grünblick | Extras: | Abstellraum, Gartennutzung |

Preisinformationen

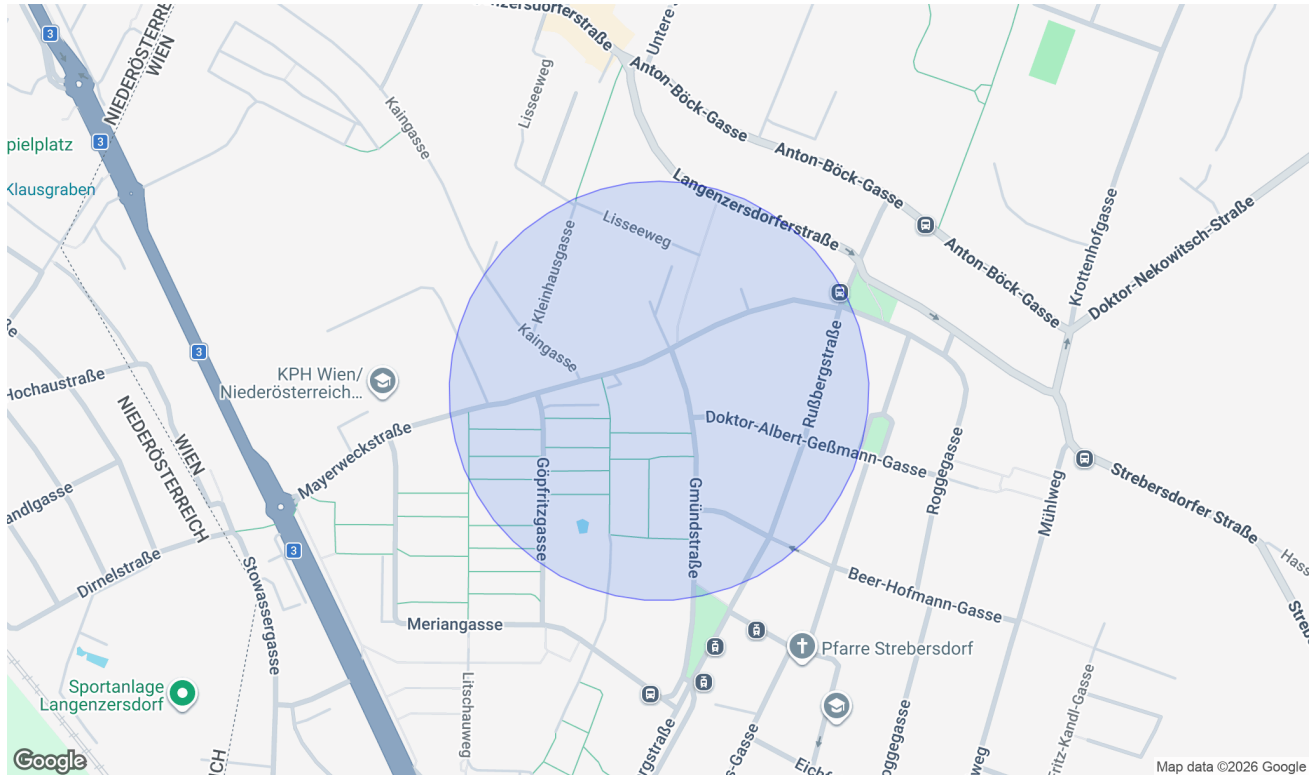
| | | | |
|------------|--------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis: | 849.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| | | Vertragserrichtungskosten: | Hr. Mag. Claus 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

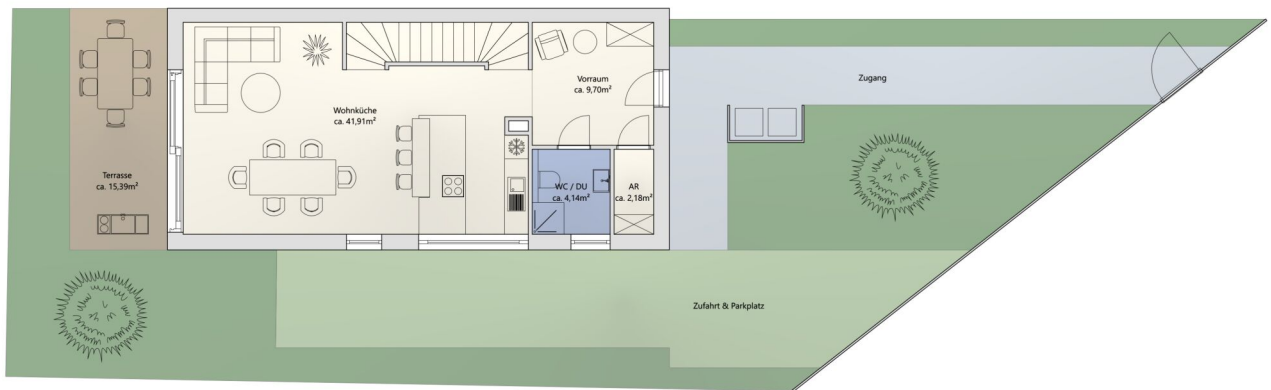
| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 500 m |
| Höhere Schule | 4.000 m |

Sonstige

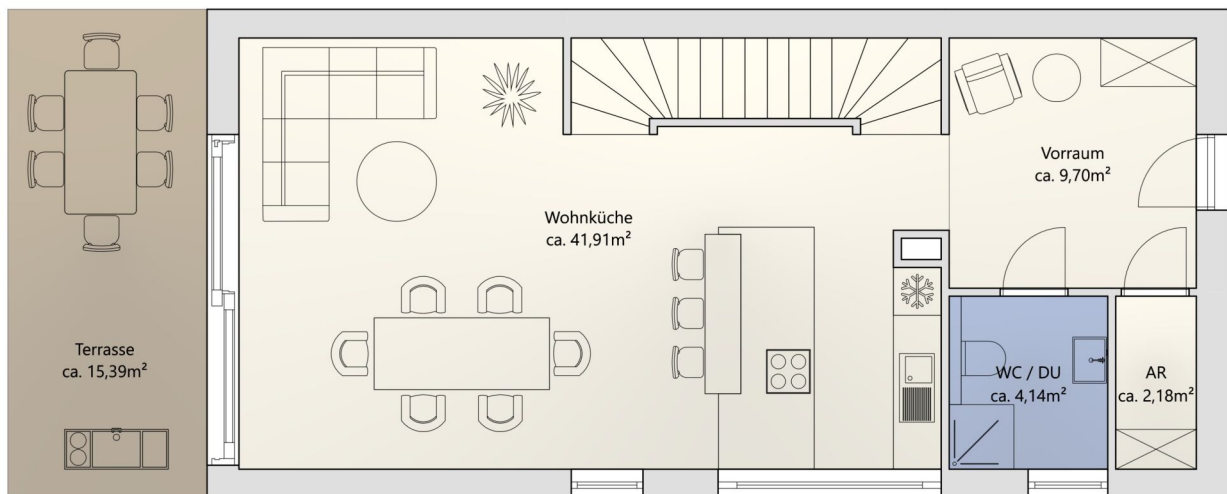
| | |
|-------------|---------|
| Bank | 1.000 m |
| Geldautomat | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

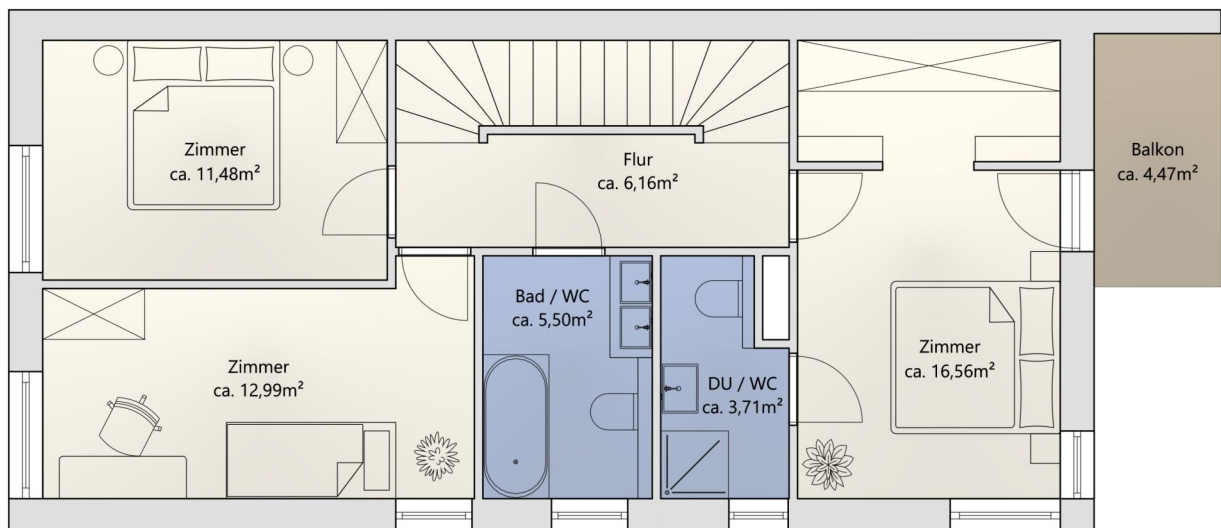
Pläne



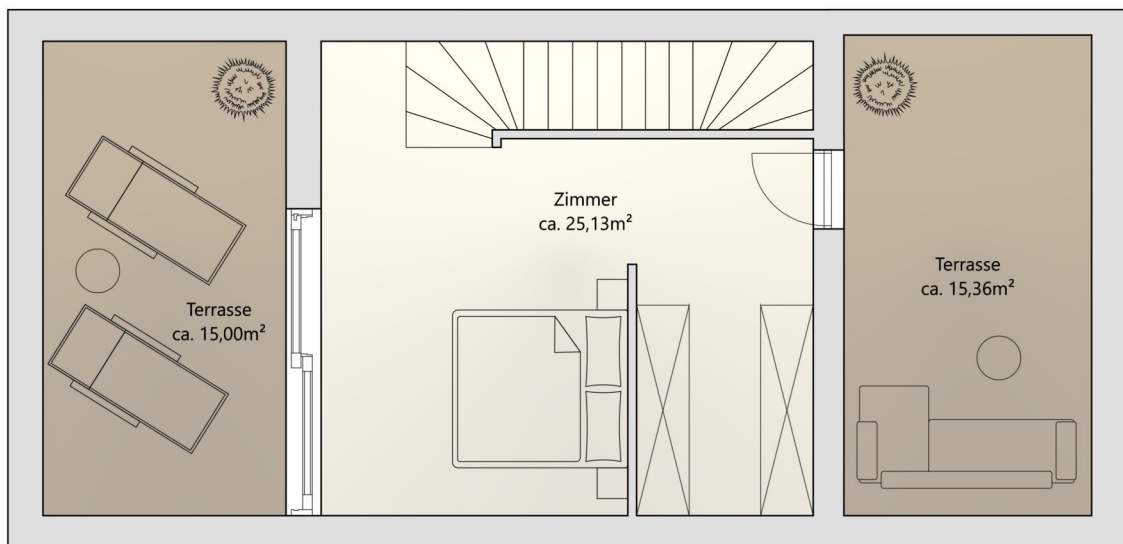
EG



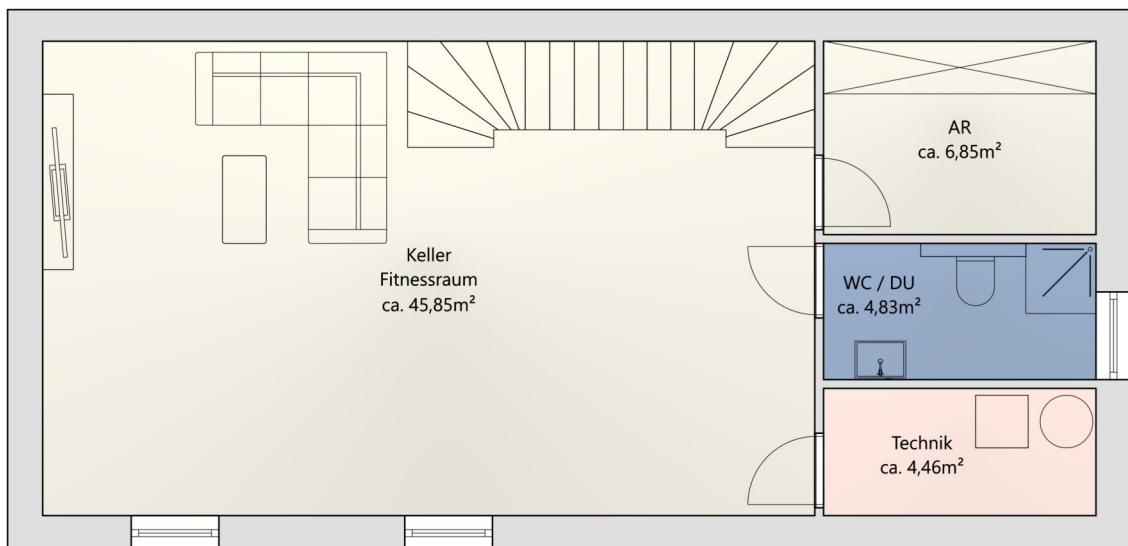
OG



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