1210 Wien | Haus | Objektnummer: 56358

Erstbezug nach Errichtung | Vollunterkellertes 5-Zimmer Doppelhaus mit Luftwärmepumpe

Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

Erstbezug nach Errichtung | Vollunterkellertes 5-Zimmer Doppelhaus mit Luftwärmepumpe

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**
- **Videogegensprechanlage**
- 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. 142,91 m²
- **KELLER:** ca. 64,60 m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 207,51 m²
- **ZIMMER:** 5
- **GARTEN:** ca. 176,73 m² davon
- **GRÜNFLÄCHEN:** ca. 123,42 m²
- **TERRASSEN:** ca. 43,00 m²
- **BALKON:** ca. 4,38 m²
- **AUSRICHTUNG:** Süd-Nord

Baubeginn: bereits erfolgt

Geplante Fertigstellung (belagsfertig): Mitte 2026

Betriebskostenschätzung: folgt

Kaufpreis belagsfertig: € 905.000,00
Kaufpreis schlüsselfertig: € 955.000,00

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. 142,91 m²
Nutzfläche:	ca. 207,51 m²
Gartenfläche:	ca. 176,73 m²
Kellerfläche:	ca. 64,6 m²
Terrassenfläche:	ca. 43 m²
Balkonfläche:	ca. 4,38 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WCs:	4
Abstellräume:	2
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Süden
Energieausweis	
Gültig bis:	07.10.2034
HWB:	B 29 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,58

Ausstattung

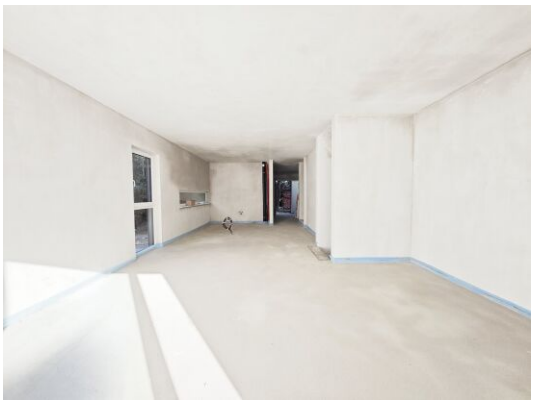
Bauweise:	Massiv
Dachform:	Flachdach
Boden:	Estrich
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse
Räume:	Räume veränderbar
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Stellplatzart:	Parkplatz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

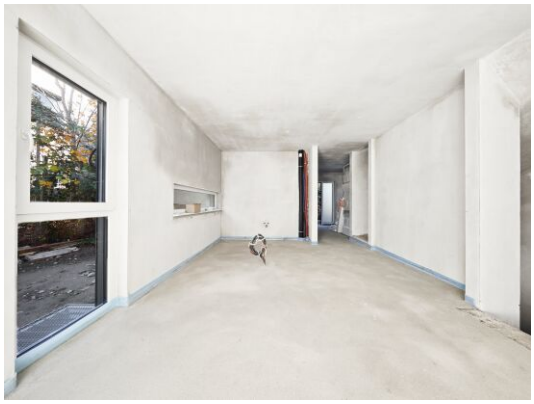
Preisinformationen

Kaufpreis:	905.000,00 €

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



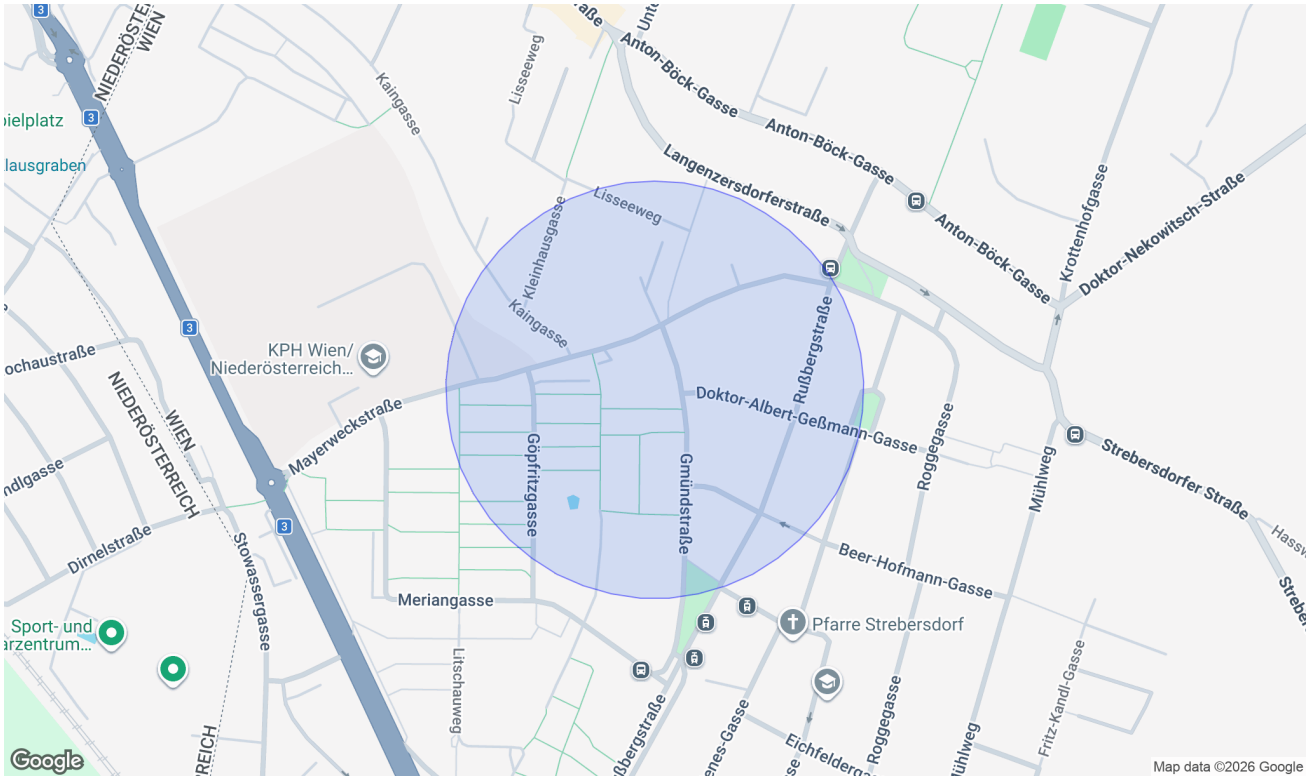


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 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

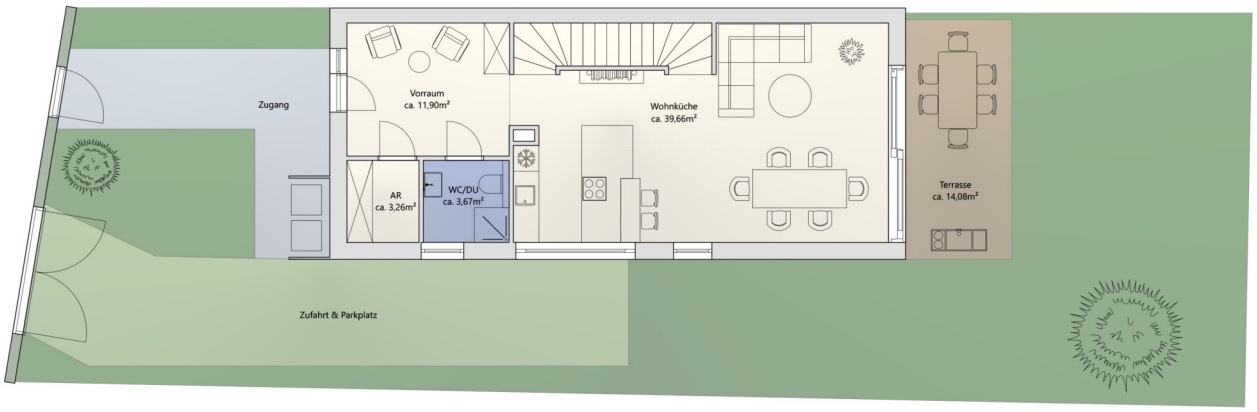
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	4.000 m

Sonstige

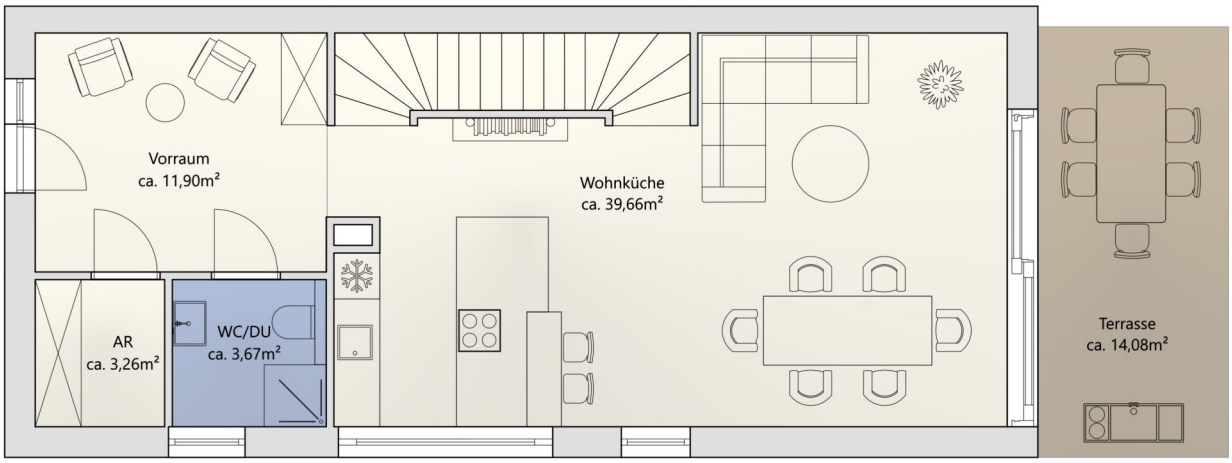
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

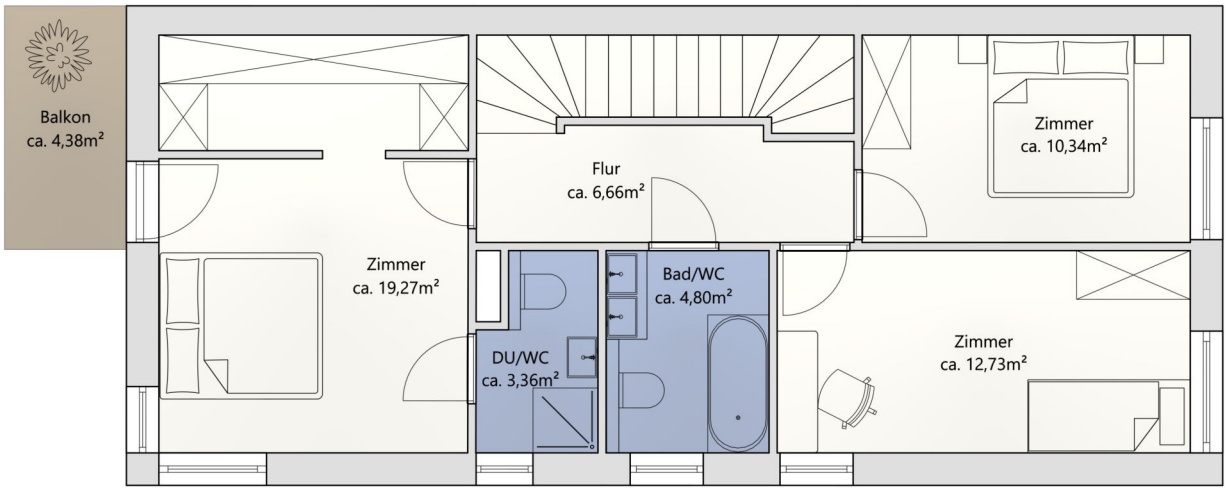

Zugang
Vorraum
ca. 11,90m²
Wohnküche
ca. 39,66m²
AR
ca. 3,26m²
WC/DU
ca. 3,67m²
Terrasse
ca. 14,08m²
Zufahrt & Parkplatz

EG



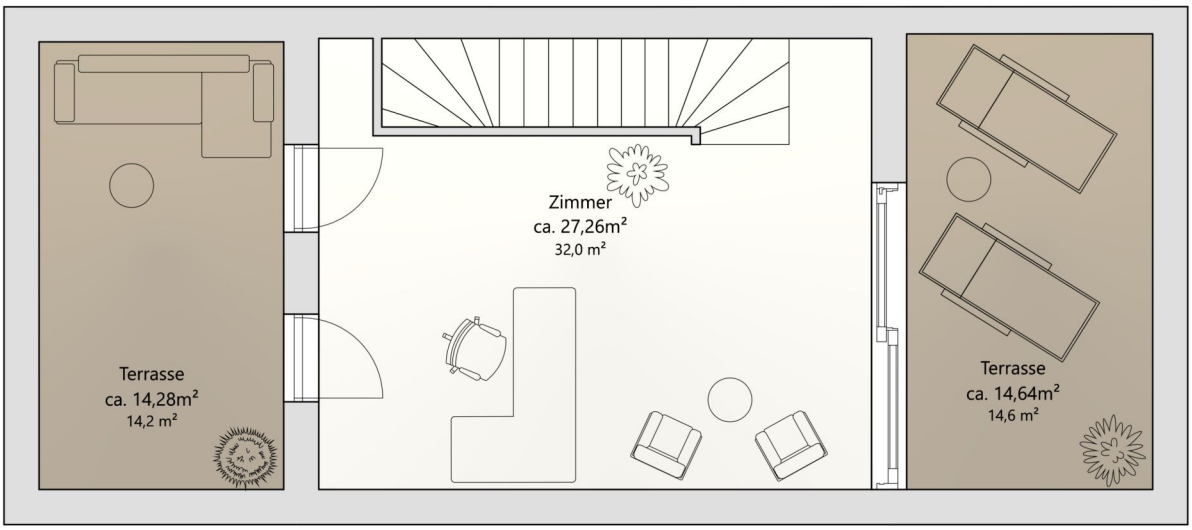
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

OG



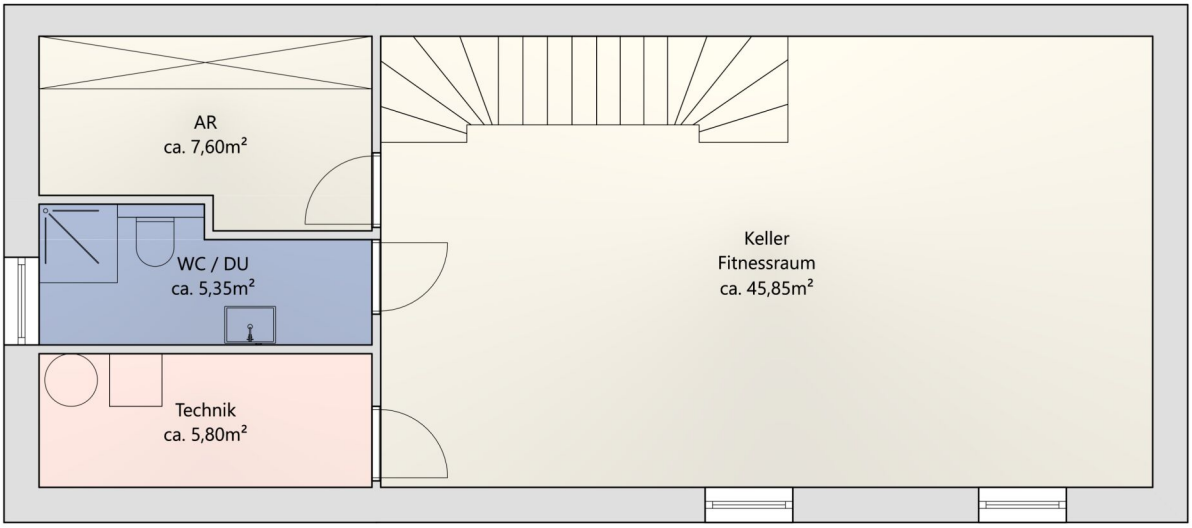
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

DG



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

KELLER



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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