

4 Zi Gartenwohnung – Erstbezug am Wienfluss



Objektnummer: 24025-3

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,83 m ²
Nutzfläche:	100,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	173,23 m ²
Keller:	3,45 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	768.980,00 €
Betriebskosten:	163,50 €
USt.:	16,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

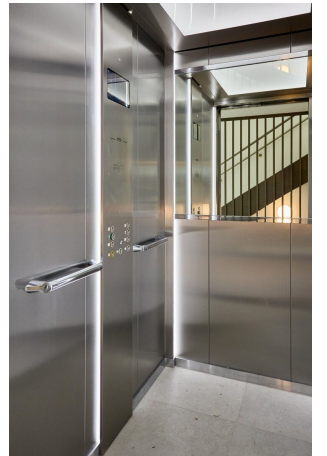
Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch







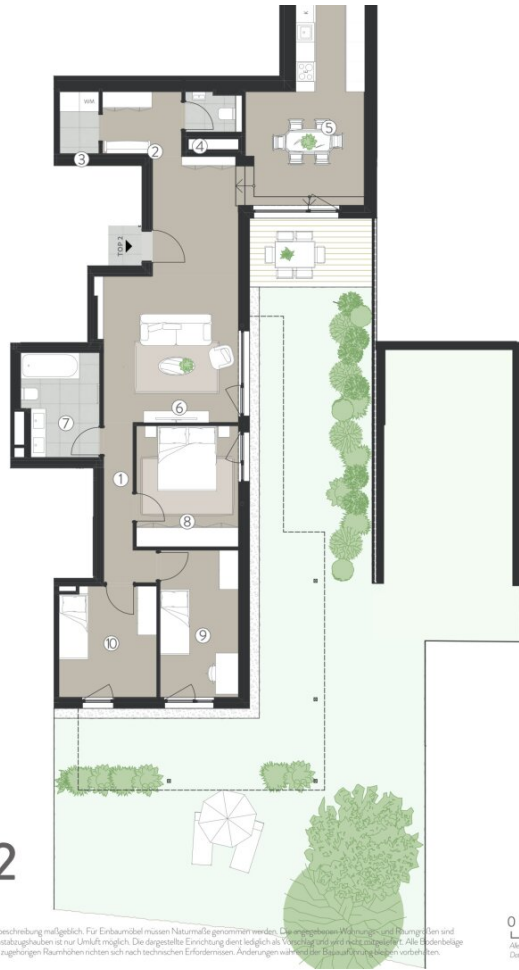






EG TOP 2

Bezüglich der Ausstattung ist allein die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die angegebenen Wohn- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung dient lediglich als Vorschlag und wird nicht umgesetzt. Alle Bodenbeläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Sanitäranlagen und die zugehörigen Raumhöhen richten sich nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung bleiben vorbehalten.



Alle Angaben ohne Gewähr. Interieur und Außenanlagen vorbehalten.
Datum: 07.03.2025
Inhalt: A1 (Planwechsel)

LOFTY PROJECTS

Haus an der Wien
Hauptstraße 51, 1140 Wien

- ① Gang: 5,35 m²
- ② Garderobe: 4,72 m²
- ③ Abstellraum: 2,31 m²
- ④ WC: 1,84 m²
- ⑤ Wohnküche: 18,05 m²
- ⑥ Wohnzimmer: 29,06 m²
- ⑦ Bad: 7,28 m²
- ⑧ Zimmer 1: 11,36 m²
- ⑨ Zimmer 2: 10,81 m²
- ⑩ Zimmer 3: 10,05 m²
- ⑪ Terrasse: 7,90 m²

Gesamtfläche (inkl. Terrasse): 108,73 m²

- ⑫ Garten: 173,23 m²
- Kellerabteil: 3,45 m²

Hauptstraße

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Gartenwohnung in Hadersdorf (Nähe S-Bahn)

Diese hochwertige Gartenwohnung im Neubauprojekt „Haus an der Wien“ verbindet naturnahe Ruhe mit modernem Wohnkomfort und perfekter Anbindung. Der großzügige Eigengarten mit Terrasse schafft ein seltenes Wohngefühl mitten im Grünen – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die Freiraum und Privatsphäre schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem exklusiven Neubau mit nur wenigen Einheiten und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, bodentiefe Fensterflächen und den direkten Zugang ins Freie von nahezu jedem Zimmer aus. Besonders beeindruckend ist der freie Blick ins Grüne – umgeben von Baumkronen, dem Wienfluss und der ruhigen Atmosphäre des Wienerwalds.

Trotz der idyllischen Lage erreichen Sie die S-Bahn-Station Hadersdorf in wenigen Gehminuten. Von dort gelangen Sie in nur 3 Stationen zum Westbahnhof mit Anschluss an U3, U6 und die Mariahilfer Straße.

Die Wohnung im Überblick

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche
- Sonnige Terrasse mit weitläufigem Eigengarten
- Direkter Gartenzugang von mehreren Zimmern
- 3 vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Hochwertiges Badezimmer mit Badewanne & Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Bodentiefe Fenster- und Türelemente sorgen für helle, offene Räume

Ausstattungshighlights

- Nachhaltige Energieversorgung mittels Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energiegewinnung
- Fußbodenheizung mit Temperierfunktion
- Hochwertiger Echtholzparkett (Eiche)
- Elektrische Raffstores an allen Fenster- und Türelementen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Moderne Massivholz-Bauweise für angenehmes Raumklima

Lage & Infrastruktur

Das Projekt „Haus an der Wien“ liegt in begehrter Lage in Wien-Hadersdorf – direkt am Wienfluss und am Eingang zum Wienerwald.

- S-Bahn Hadersdorf: wenige Gehminuten entfernt
- Nahversorgung, Schulen & Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Wienfluss-Radweg und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre
- Ruhige Lage abseits des Verkehrs und dennoch hervorragend angebunden

Optional kann ein Tiefgaragenplatz im Haus erworben werden.

Jetzt vormerken & besichtigen

Erleben Sie Gartenwohnen in seiner schönsten Form und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Kontakt

Mag. Mario Rauch

0650 / 922 79 63

www.rauch-immo.at

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 <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap