

**AKTION - inkl. Garagenplatz u. Stellplatz, Erstbezug, TOP  
öffentl. Verkehrsanbindung, großzügige 3 Zimmer,  
Homeoffice, großer Balkon, im Zentrum von Vösendorf**



**Objektnummer: 236**

**Eine Immobilie von Lehner & Trompeter Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Ortsstraße 156                          |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2331 Vösendorf                          |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 79,27 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 83,35 m <sup>2</sup>                    |
| Lagerfläche:                  | 3,07 m <sup>2</sup>                     |
| Verkaufsfläche:               | 83,35 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 3,07 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>A</b> 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 234,42 €                                |
| Sonstige Kosten:              | 49,44 €                                 |

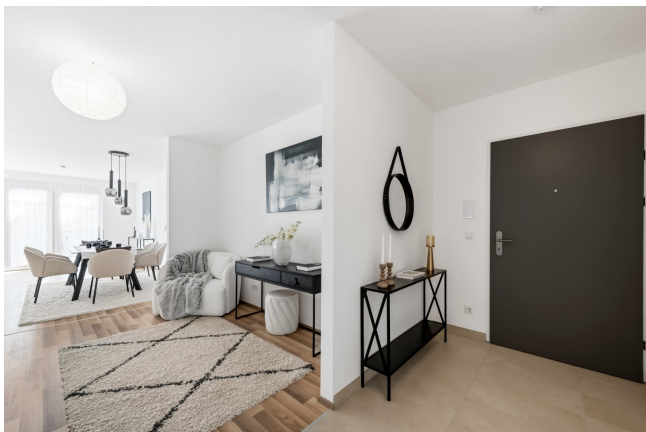
## Ihr Ansprechpartner

### Erich Trompeter

Lehner & Trompeter Bauträger GmbH  
Trillergasse 8  
1210 Wien

H +43 676 913 82 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

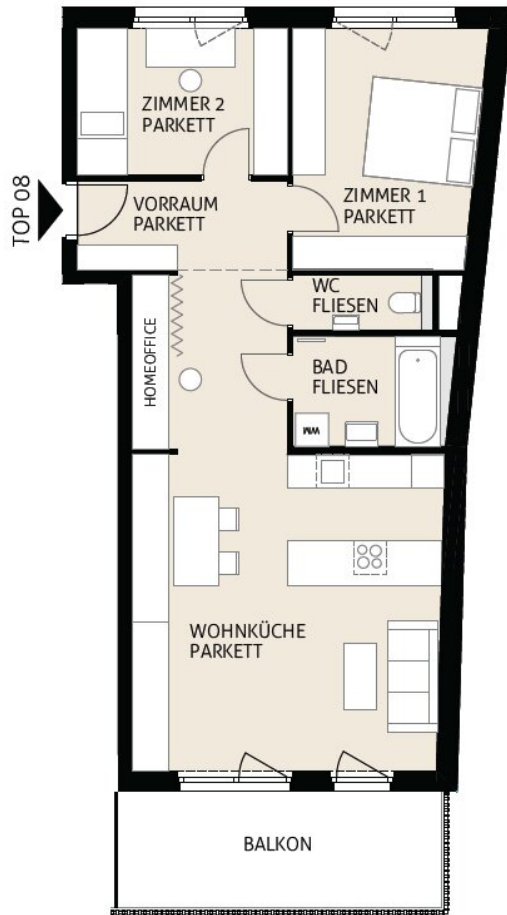








3-ZIMMER WOHNUNG 2.OBERGESCHOSS



TOP 8 BAUTEIL 1

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE   | 79,27m <sup>2</sup> |
| VORRAUM          | 6,07m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER 1         | 14,56m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 2         | 10,05m <sup>2</sup> |
| WC               | 2,34m <sup>2</sup>  |
| BAD              | 5,34m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE        | 40,91m <sup>2</sup> |
| BALKON           | 12,24m <sup>2</sup> |
| EINLAGERUNGSRAUM | 3,07m <sup>2</sup>  |



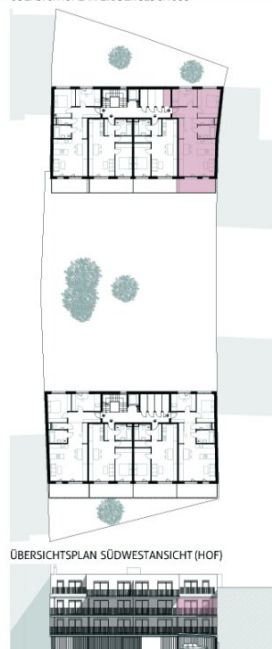


**FICHTENHOF**  
am Petersbach

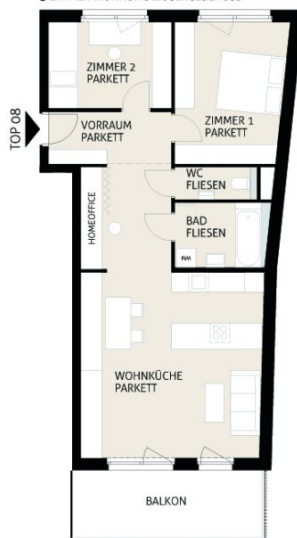
Vösendorf bei Wien  
Ortsstraße 156

*Vergabeplan*

ÜBERSICHTSPLAN 2.OBERGESCHOSS



3-ZIMMER WOHNUNG 2.OBERGESCHOSS



TOP 8 BAUTEIL 1

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE   | 79,27m <sup>2</sup> |
| VORRAUM          | 6,07m <sup>2</sup>  |
| ZIMMER 1         | 14,56m <sup>2</sup> |
| ZIMMER 2         | 10,05m <sup>2</sup> |
| WC               | 2,34m <sup>2</sup>  |
| BAD              | 5,34m <sup>2</sup>  |
| WOHNKÜCHE        | 40,91m <sup>2</sup> |
| BALKON           | 12,24m <sup>2</sup> |
| EINLAGERUNGSRAUM | 3,07m <sup>2</sup>  |



Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Alle Maßnahmen sind vorbehalten.

Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechenden Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% bauliblicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.

DRUCKDATUM: 01.09.2020

**trompeter** Lechner & Trompeter Bauträger GmbH  
*family* Trillergasse 8/Top 5, 1210 Wien

# Objektbeschreibung

## PROJEKTBE SCHREIBUNG und AUSSTATTUNG:

Hier haben wir für Sie ein besonders familienfreundliches Wohnhausprojekt im Zentrum von Vösendorf errichtet, dass ganzjährig entspannte

Lebensqualität mit hohem Freizeitwert ermöglicht.

22 schlüsselfertige Tops zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>, schaffen auf drei Geschossebenen eine harmonische

Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich, der durch großzügige (12m<sup>2</sup> - 14m<sup>2</sup>) Balkone, Terrassen, Loggien

sowie gemeinsame urbane Gardening-Aktivitäten im geschützten Hof mit großer Wiese, ergänzt wird.

Für den perfekten Wohnkomfort sorgen:

- inklusive Garagenplatz und Stellplatz
- schlüsselfertige Übergabe
- Glasfaser - Anschluss
- stilvolle Fliesen
- helle Räume durch bodentiefe Fensterfronten und Terrassentüren
- robuste WK2-Sicherheitstüren
- außenliegende Sonnenschutz-Rollläden (Südseite)
- Einlagerungsräume auf Wohnungsebene



- barrierefreier Lift bis zum DG

Jede Wohnung verfügt über eine geräumige Terrasse, Loggia oder Balkon, von denen man gegen Süden entweder

in den mit Fichten bepflanzten Innenhof oder in Richtung Schneeberg blickt. Der Innenhof verfügt über eine

großzügige Grünfläche und private Pflanzbeete für Hobbygärtner zum Selberpflanzen von eigenem Gemüse, Obst

und Kräuter.

In der hellen und gut durchlüfteten Parkier-Ebene im Erdgeschoss gibt es Platz für insgesamt 23 Garagenplätze. Im

Außenbereich sind weitere 21 Parkplätze vorgesehen, davon 11 unter einem Carportdach.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.700m  
Apotheke <1.200m  
Klinik <3.600m  
Krankenhaus <4.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <650m  
Kindergarten <425m  
Universität <5.175m  
Höhere Schule <6.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m  
Bäckerei <2.275m  
Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <300m  
Post <1.375m  
Polizei <1.425m

**Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <2.900m  
Straßenbahn <3.925m  
Bahnhof <1.200m  
Autobahnanschluss <1.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap