ca. 175m² ? Doppelhaus-Neubau in 1230 Wien – Josef-Meder-Gasse 13–15 / 1

Objektnummer: 15682

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	176,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	48,82 m²
Keller:	47,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Konz. Immobilienmakler & BM (BGT) Aldin Dacic

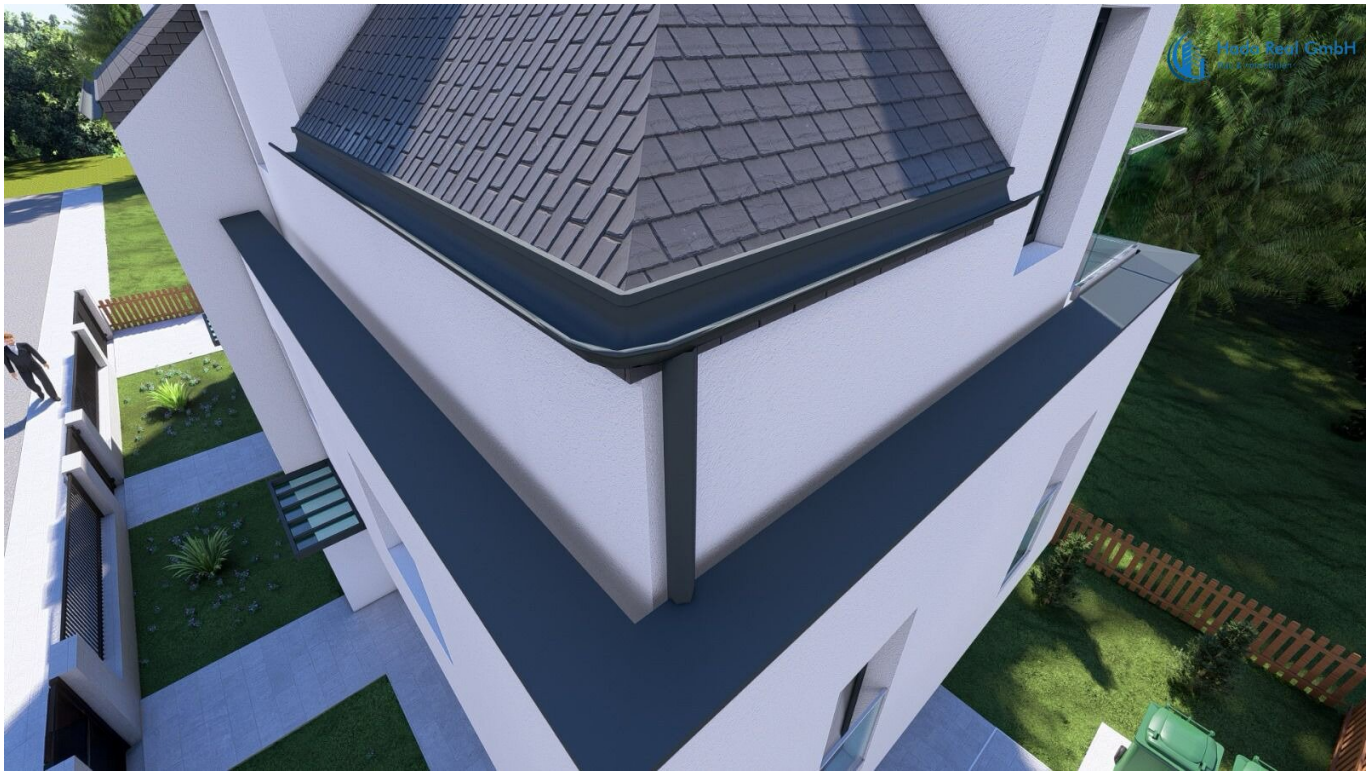
Hada Real

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien


Hada Real GmbH

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien

Objektbeschreibung

? Doppelhaus-Neubau in 1230 Wien – Josef-Meder-Gasse 13–15

OBJEKTBESCHREIBUNG

In einer ruhigen Siedlungslage in Wien-Liesing entsteht ein exklusives Doppelhaus mit zwei belagsfertigen Wohneinheiten. Jede Einheit bietet rund 176 m² Nutzfläche, verteilt auf vier Ebenen, und überzeugt durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und private Außenflächen.

Die Häuser werden **belagsfertig übergeben**, sodass Käufer:innen Böden, Innentüren und Sanitärausstattung individuell gestalten können. Dank der **massiven Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz** und einer modernen Haustechnik ist ein zukunftssicheres, energieeffizientes Wohnen gewährleistet. Neben der hochwertigen Bauweise sind die Häuser bereits mit modernen Fenstern samt elektrischen Raffstores, einer Panasonic Wärmepumpe sowie einer Daikin Multi-Split Klimaanlage ausgestattet – für maximalen Komfort und niedrige Betriebskosten.

Raumaufteilung je Einheit

- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer (1× Obergeschoss, 1× Dachgeschoss)
- 3 WCs (EG, OG, DG)
- 2 Abstellräume im Keller
- 1 Stellplatz pro Haus
- Eigengarten, Terrasse, Dachterrasse

Technik & Ausstattung

- **Panasonic Wärmepumpe (12 kW, Split-System)**: effizientes Heizen & Kühlen bis –25 °C, inklusive Warmwasserspeicher und intelligenter Steuerung
- **Daikin Multi-Split Klimaanlage (9 kW)**: vorbereitet für bis zu 5 Innengeräte, leiser

Betrieb, Steuerung via App

- **Fenster & Türen von Wi?niowski**: moderne, energieeffiziente Bauelemente mit hochwertiger Verglasung und Designausführung
- **Elektrische Raffstores**: komfortable Beschattung mit Sonnenschutz & Sichtschutz, individuell steuerbar
- Fußbodenheizung in allen Ebenen
- Beheizter, belichteter Keller (als Wohnfläche nutzbar)

Die Kombination aus Wärmepumpe, Klimaanlage und modernen Fenstern/Türen sorgt nicht nur für hohen Wohnkomfort, sondern auch für niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiges Energiekonzept.

? FLÄCHENAUFSTELLUNG (pro Haus)

Grundstücke

- Haus 01: 178 m²
- Haus 02: 174 m²

Wohnnutzfläche

- KG: 48,83 m² / 49,31 m²
- EG: 44,90 m² / 45,41 m²

    2. OG: 50,91 m² / 49,94 m²

- DG: 31,36 m² / 31,36 m²
- Gesamt: 127,17 m² / 126,71 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 176 m² je Einheit

? LAGE

Die Josef-Meder-Gasse im 23. Bezirk bietet eine ruhige Wohnumgebung mit hoher

Lebensqualität. Das charmante Zentrum von Perchtoldsdorf mit historischem Ortskern und Heurigenlokalen ist in wenigen Minuten erreichbar.

- Schulen, Kindergärten und Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Einkaufszentrum Riverside in wenigen Fahrminuten
- Öffentliche Anbindung: U6 Siebenhirten, S-Bahn Liesing
- Sehr gute Verkehrsanbindung an die Südautobahn (A2)

?? HINWEIS ZU BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten sind aktuell noch nicht final bestimmbar, da die Häuser sich im Bau befinden. Als Richtwert können rund 120 € pro Monat angenommen werden, abhängig von individuellem Verbrauch und Nutzung.

? BESICHTIGUNG & BERATUNG

Gerne stellen wir Ihnen alle Planunterlagen, technische Details und Visualisierungen zur Verfügung.

Ansprechpartner:

Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler & Baumeister (BGT)

Hada Real GmbH

Pappenheimgasse 47 Top 1-2, 1200 Wien

Tel: +43 664 10 20 156

Mail: office@hada-real.eu

Web: www.hada-real.eu

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner

Erstellung vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap