

## **Traumhaftes Haus in idyllischer Lage - ca. 1300m<sup>2</sup> in Weidlingbach, Niederösterreich**



**Objektnummer: 145736**

**Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Adresse           | Steinriegelstrasse |
| Art:              | Haus - Villa       |
| Land:             | Österreich         |
| PLZ/Ort:          | 3400 Weidlingbach  |
| Baujahr:          | 2025               |
| Zustand:          | Erstbezug          |
| Alter:            | Neubau             |
| Wohnfläche:       | 206,00 m²          |
| Zimmer:           | 6                  |
| Bäder:            | 2                  |
| WC:               | 3                  |
| Balkone:          | 1                  |
| Terrassen:        | 1                  |
| Stellplätze:      | 2                  |
| Garten:           | 1.300,00 m²        |
| Kaufpreis:        | 895.000,00 €       |
| Provisionsangabe: |                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

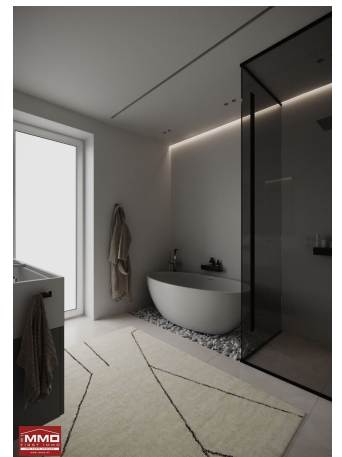
## Ihr Ansprechpartner



**Mario Moisi, MA, MBA**

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO  
Heiligenstädter Lände 29/2. OG  
1190 Wien

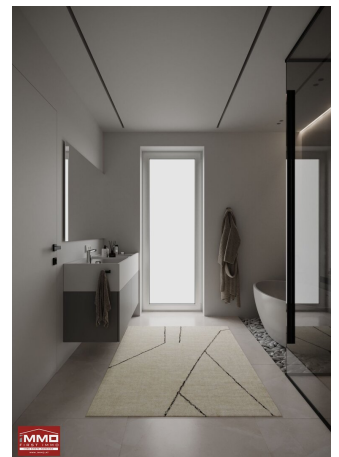






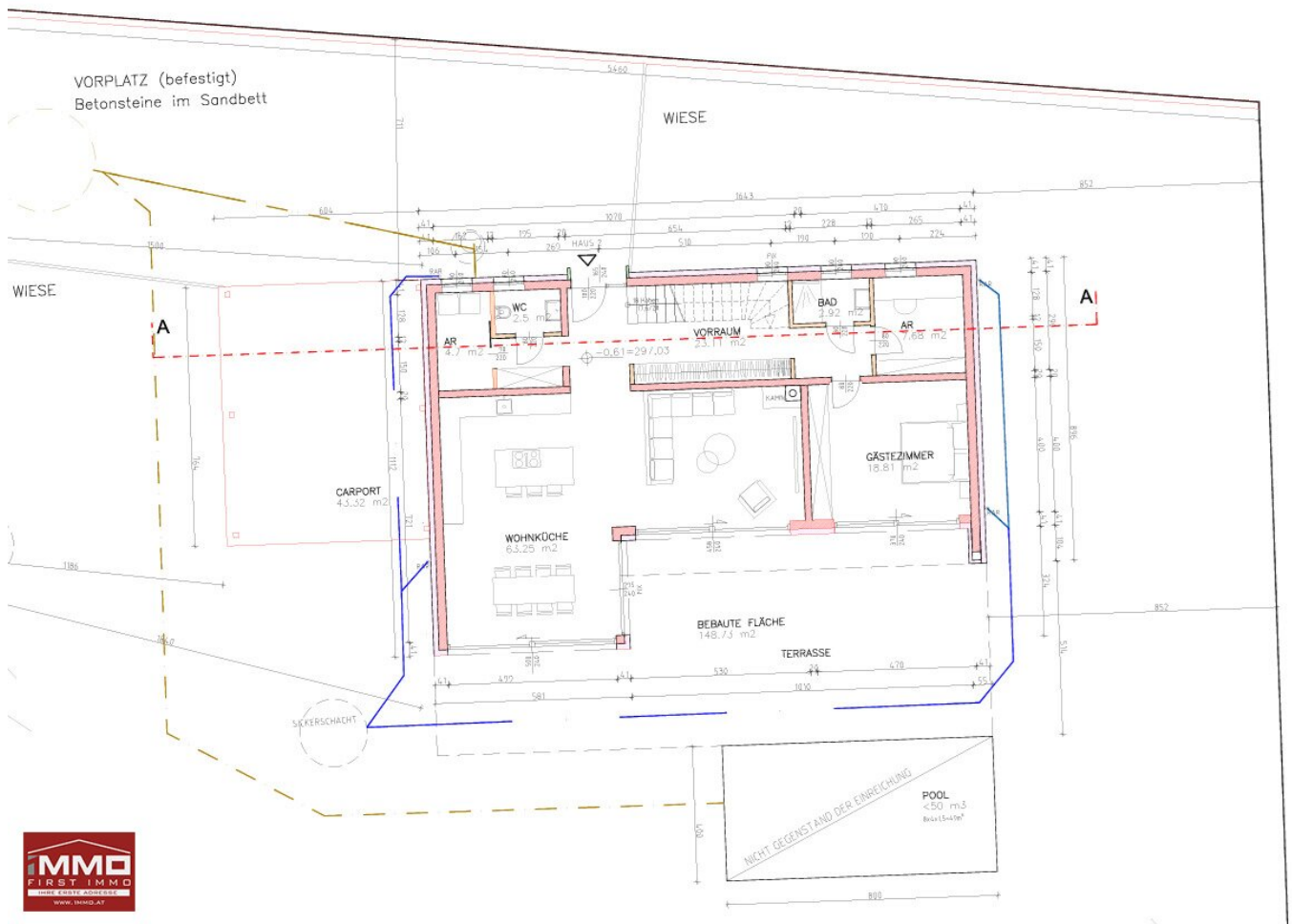




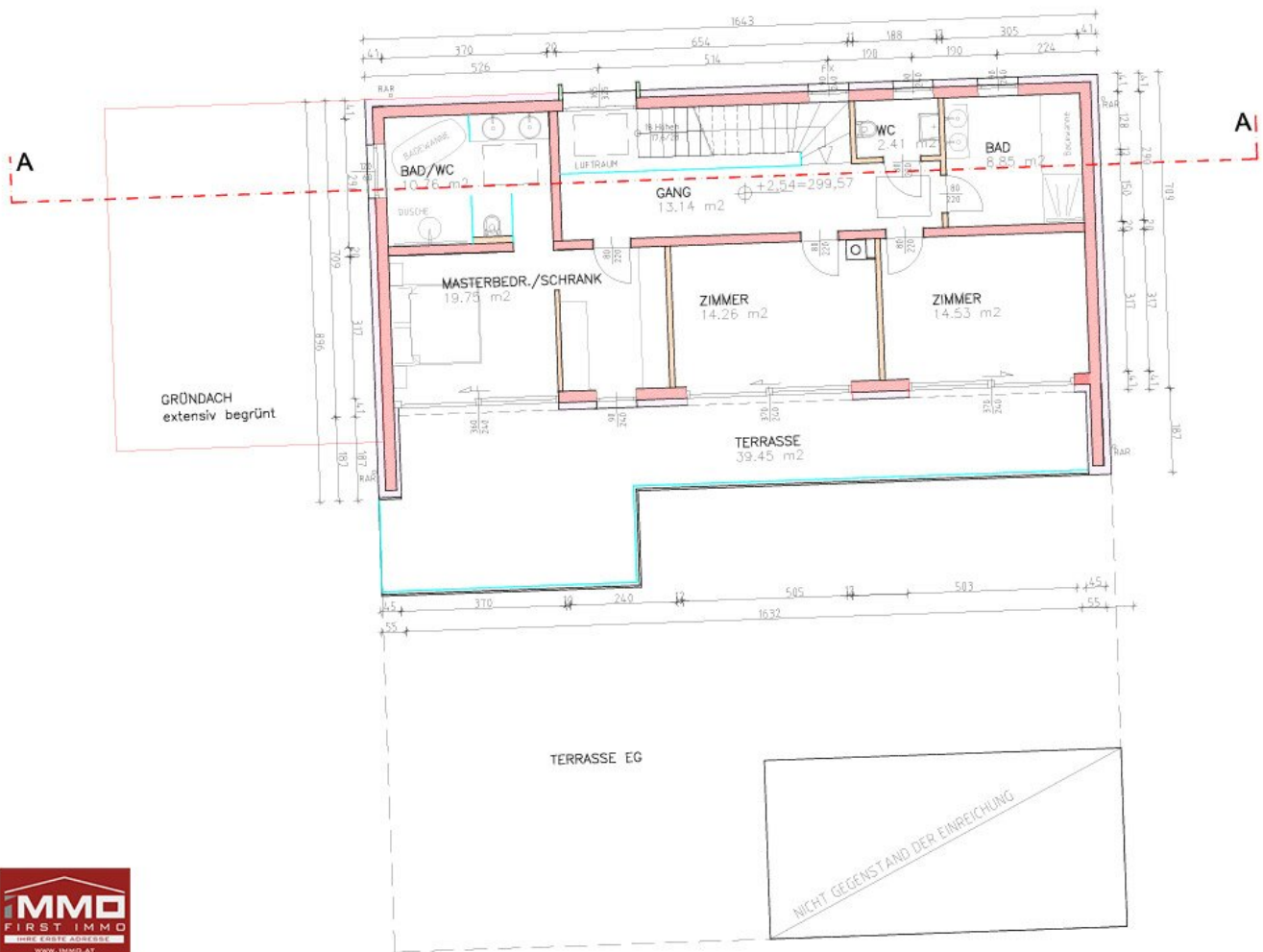




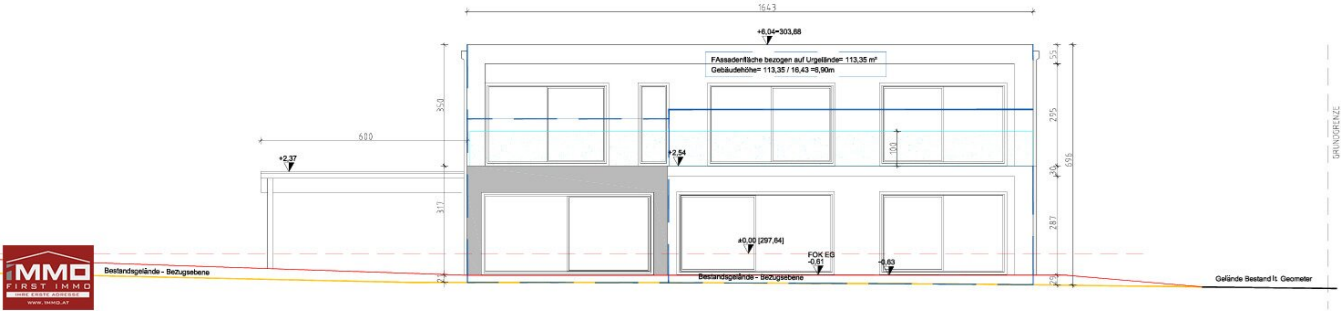
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS 2



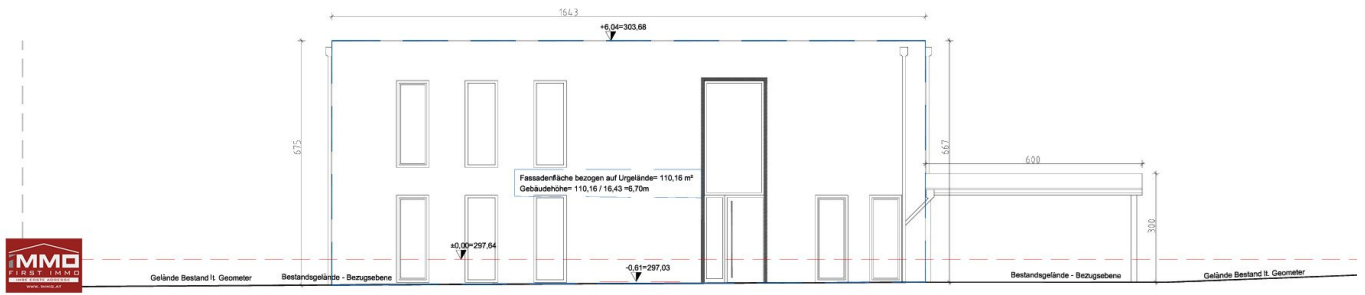
## GRUNDRISS OBERGESCHOSS HAUS 2



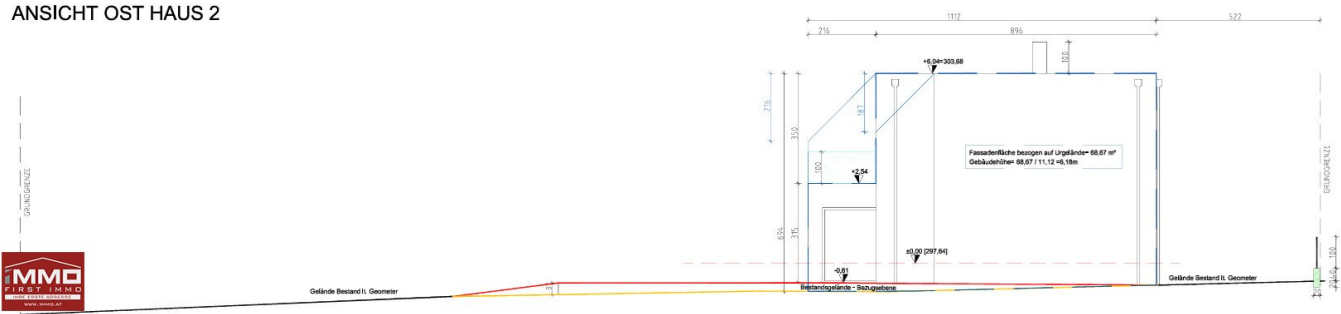
ANSICHT SÜD HAUS 2



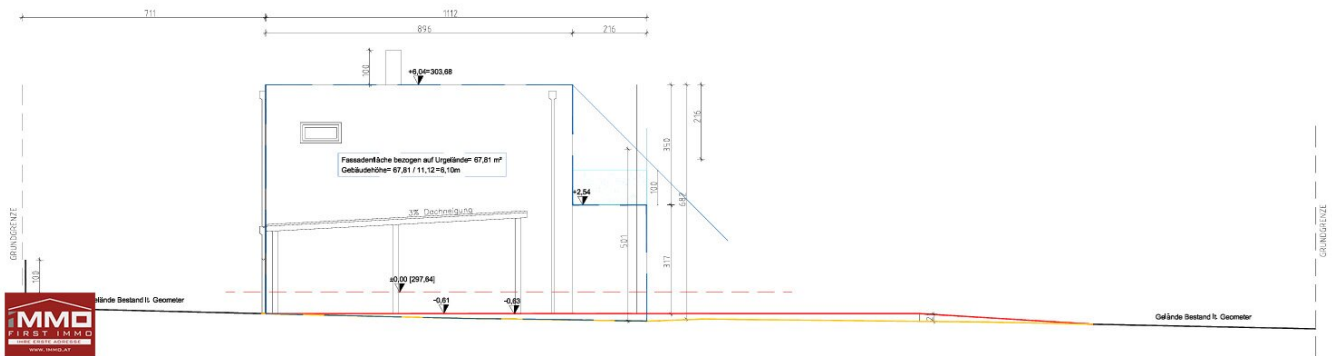
## ANSICHT NORD HAUS 2



ANSICHT OST HAUS 2



# ANSICHT WEST HAUS 2



## SCHNITT A-A HAUS 2



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Weidlingbach, einer der begehrtesten Wohngegenden in der idyllischen Umgebung von Wien! Hier, in der Steinrieglgasse 163, präsentieren wir Ihnen Eines von zwei exklusiven Einfamilienhäuser, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht werden.

Diese Einfamilienhäuser beeindrucken durch ihre zeitgenössische Architektur und den Einsatz hochwertigster Materialien, welche eine langlebige und stilvolle Atmosphäre schaffen. Jedes einzelne Haus verfügt über einen eigenen Stellplatz sowie eine Einfriedung, die Ihnen nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch ein Gefühl der Sicherheit bieten.

Das Raumkonzept dieser Häuser wurde großzügig gestaltet und erstreckt sich über zwei erhabene Etagen. Hier finden Sie zwischen 3 und 4 traumhafte Schlafzimmer, ein ansprechendes Arbeitszimmer und eine einladende Wohnküche mit direktem Zugang zur sonnendurchfluteten Terrasse und dem üppigen Garten. Die 2 Häuser bieten großzügige Flächen von etwa 180 und 206 m<sup>2</sup>, was Ihnen genügend Raum für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume gibt.

Die Außenanlagen dieser Residenz versprechen eine wahre Oase der Entspannung. Die Einfamilienhäuser sind mit einem privaten Pool ausgestattet, der Ihnen an warmen Tagen erfrischende Momente der Erholung garantiert. Die großzügigen Gärten mit einer Fläche von ungefähr 1.300 m<sup>2</sup> pro Haus bieten ausreichend Platz für Ihre persönliche Entfaltung und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Besonders hervorzuheben ist die bahnbrechende Heiz- und Kühltechnologie, die in diesen Häusern Anwendung findet. Jedes einzelne Einfamilienhaus wird mithilfe einer höchst effizienten Wärmepumpe beheizt und verfügt über eine Klimavorbereitung, die Ihnen auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima garantiert. Hier erleben Sie zu jeder Jahreszeit das unvergleichliche Gefühl eines behaglichen Zuhauses.

Die Einfamilienhäuser werden belagsfertig übergeben, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönlichen Vorstellungen und Designideen in die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses einzubringen. Auf Wunsch bieten wir Ihnen jedoch auch die Möglichkeit, die Häuser schlüsselfertig zu erwerben.

**Attraktiver Baurechtszins (je nach Haus ab ca. EUR 420,- monatlich) mit noch 96-jähriger Laufzeit**

Was ist ein Baurechtszins?

Der größte Vorteil des Baurechts besteht darin, dass der Bauherr oder die Baufrau **keine hohen Grundstückskosten** aufbringen müssen. Das führt in Folge bei Bauvorhaben zu einer deutlich niedrigeren Finanzierungssumme und stellt damit einen **günstigeren Weg zum Wohneigentum** dar. Der Baurechtszins ist eine Gegenleistung, die der Grundstückseigentümer dafür erhält, dass der Bauberechtigte auf dem Baurechtsgrund bauen und wohnen darf. Das privatrechtliche Baurecht, im Volksmund auch Fruchtgenuss oder Fruchtgenussrecht genannt, ist ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht an einer beweglichen oder unbeweglichen Sache.

### ***Baurechtliche Informationen:***

*Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.*

*Benützungsbewilligung, inkludiert*

*Fertigstellungsanzeige, inkludiert*

*Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen, Strom, Zu und Abwasser, Telekommunikation  
Aufschließungskosten, inkludiert*

*Flächenwidmung, Bauland Wohngebiet*

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter 0676/844 752 200 oder unter [office@1mmo.at](mailto:office@1mmo.at) zur Verfügung!**

**Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstütze ich Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .**

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](https://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](https://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA](https://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz 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 <5.250m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <6.750m  
Krankenhaus <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.250m

Einkaufszentrum <6.750m

**Sonstige**

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <4.750m

Polizei <5.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.250m

Bahnhof <6.250m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap