

## 3 Zimmerwohnung mit Balkon - durchdacht, familienfreundlich, nachhaltig

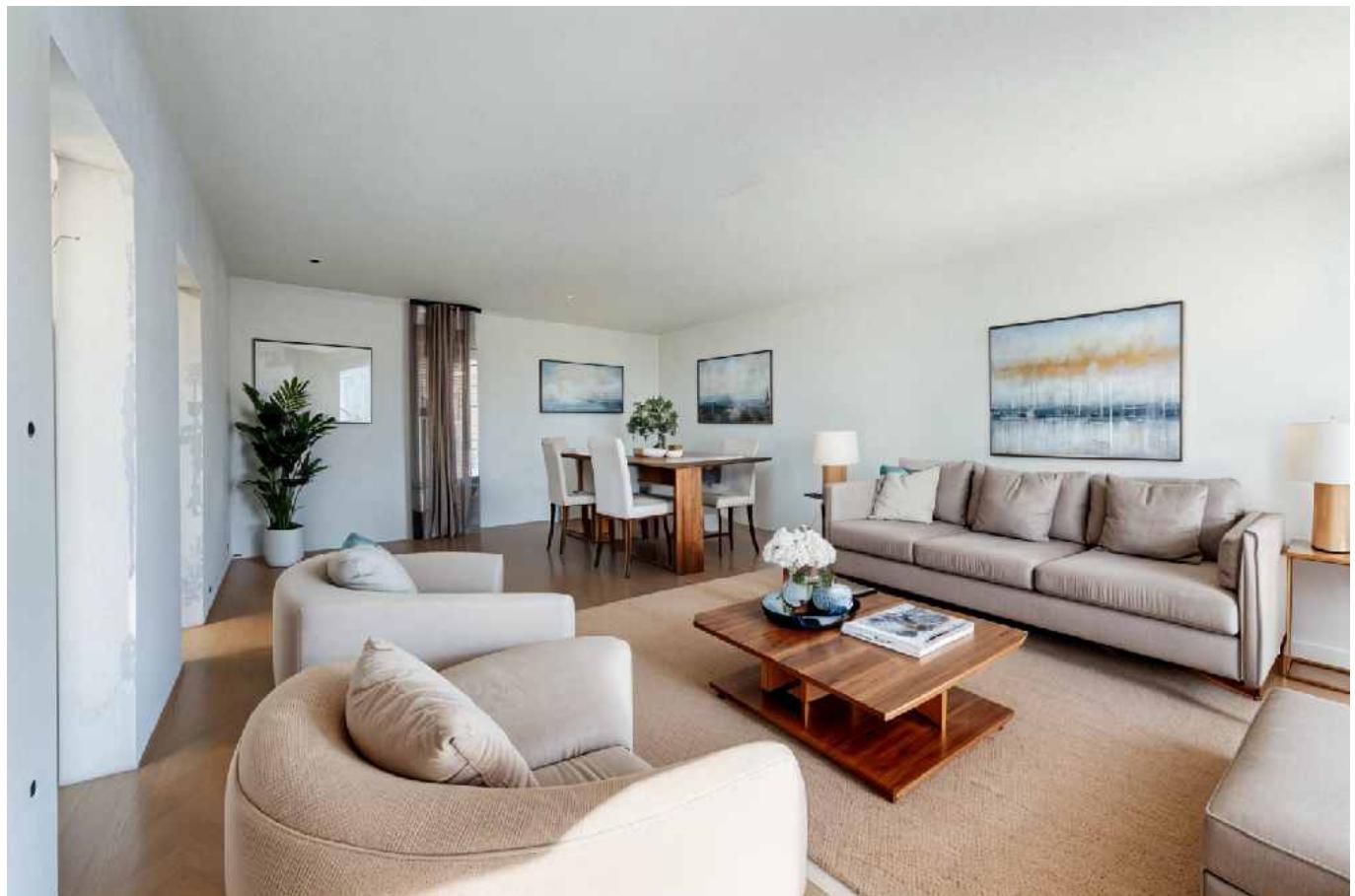


Image00027\_7

**Objektnummer: 141/83900**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2334 Vösendorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	67,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	328.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Merkader**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100669

H +43 676 834 34 669

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







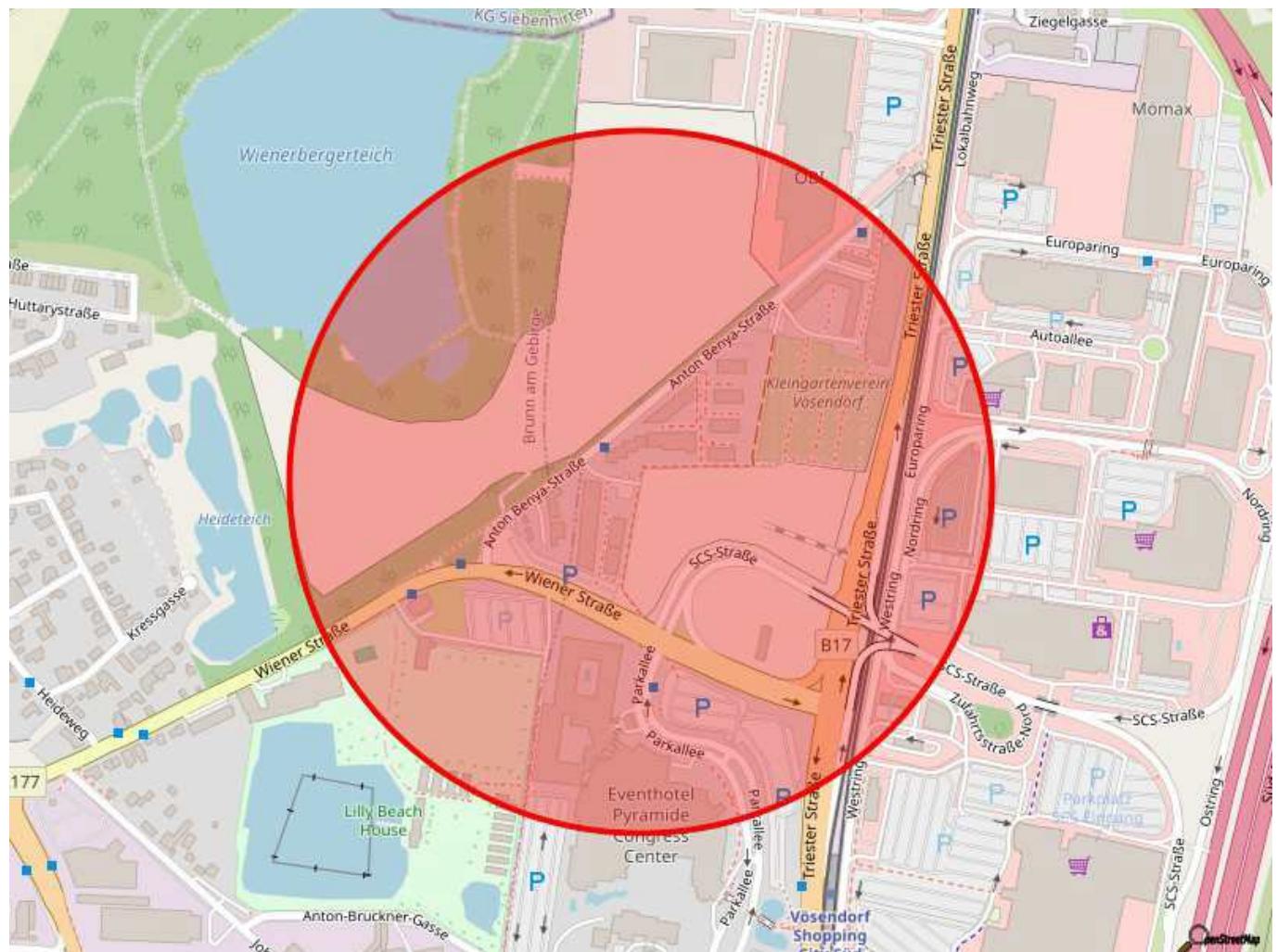
Pyramiden  
*Blick*



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnanlage vereint stilvollen Wohnkomfort mit einem ganzheitlichen Lebenskonzept – ideal für Familien, als Zweitwohnsitz und alle, die Gemeinschaft und Nachhaltigkeit schätzen. Vor Ort erwartet Sie mehr als nur Wohnraum: Ein integrierter Kindergarten, Car-Sharing, Leihfahrräder und weitere smarte Services machen den Alltag leichter und sorgen für echte Lebensqualität.

### Wohnen mit Komfort und Verantwortung

Die modernen Wohnungen überzeugen durch intelligente Grundrisse, große Fensterflächen, großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten und hochwertige Ausstattung. Helle Räume und gepflegte Gemeinschaftsflächen schaffen ein wohnliches, familienfreundliches Umfeld.

### Nachhaltig leben – urban angebunden

Durch energieeffiziente Bauweise, moderne Technik und ein innovatives Mobilitätskonzept profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem umweltschonenden Lebensstil. Wiese, Wald und Wasser liegen in unmittelbarer Nähe – gleichzeitig sind Nahversorger, Schulen und die Wiener Innenstadt schnell erreichbar.

Der Grundriss der Wohnung gliedert sich wie folgt:

- ca. 67,73 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- großzügiger Vorräum
- lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Balkonzugang
- 1 Schlafzimmer mit Balkonzugang
- 1 Schlaf-/ Gäste-/ oder Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- praktischer Abstellraum
- ca. 11m<sup>2</sup> großer, westlich ausgerichteter Balkon
- zugeordnetes Kellerabteil

Ausstattung:

- Komfort-Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Lift
- hochwertiger Eicheparkett in allen Wohnräumen
- zeitlos elegantes Feinsteinzeug 30x60 in den Sanitärbereichen
- manuell bedienbare Rollläden, ausgenommen nach Norden ausgerichtete Wohnungsfenster
- Tiefgarage mit vorbereiteter Leerverrohrung für E-Ladestation

Weitere Informationen über die noch verfügbaren Wohnungen finden Sie unter [Pyramidenblick](#)



Lage und Infrastruktur:

Die hervorragende Lage garantiert optimale Erreichbarkeit: In nur 7 Gehminuten erreichen Sie die Badner Bahn, ebenso besteht eine schnelle Anbindung an die B17 sowie den Autobahnknoten Brunn am Gebirge.

Ein umfassendes Mobilitätsangebot mit Car-Sharing, Leihfahrrädern, Fahrradservicestation und öffentlichen E-Ladestationen ergänzt den modernen Wohnkomfort ideal. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Angebote in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – darunter ein Badeteich (Lilly Beach), TopGolf, das Fitnesscenter Manhattan, die Eventpyramide sowie der Golf- & Country Club Brunn.

Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar – allen voran das nahegelegene Westfield Shopping City Süd mit einem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN