

## 2 Zimmerwohnung mit privatem Garten



Image00005\_2

**Objektnummer: 141/83919**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2334 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	55,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	33,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 19,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	264.400,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100653

H 0676 834 34-653

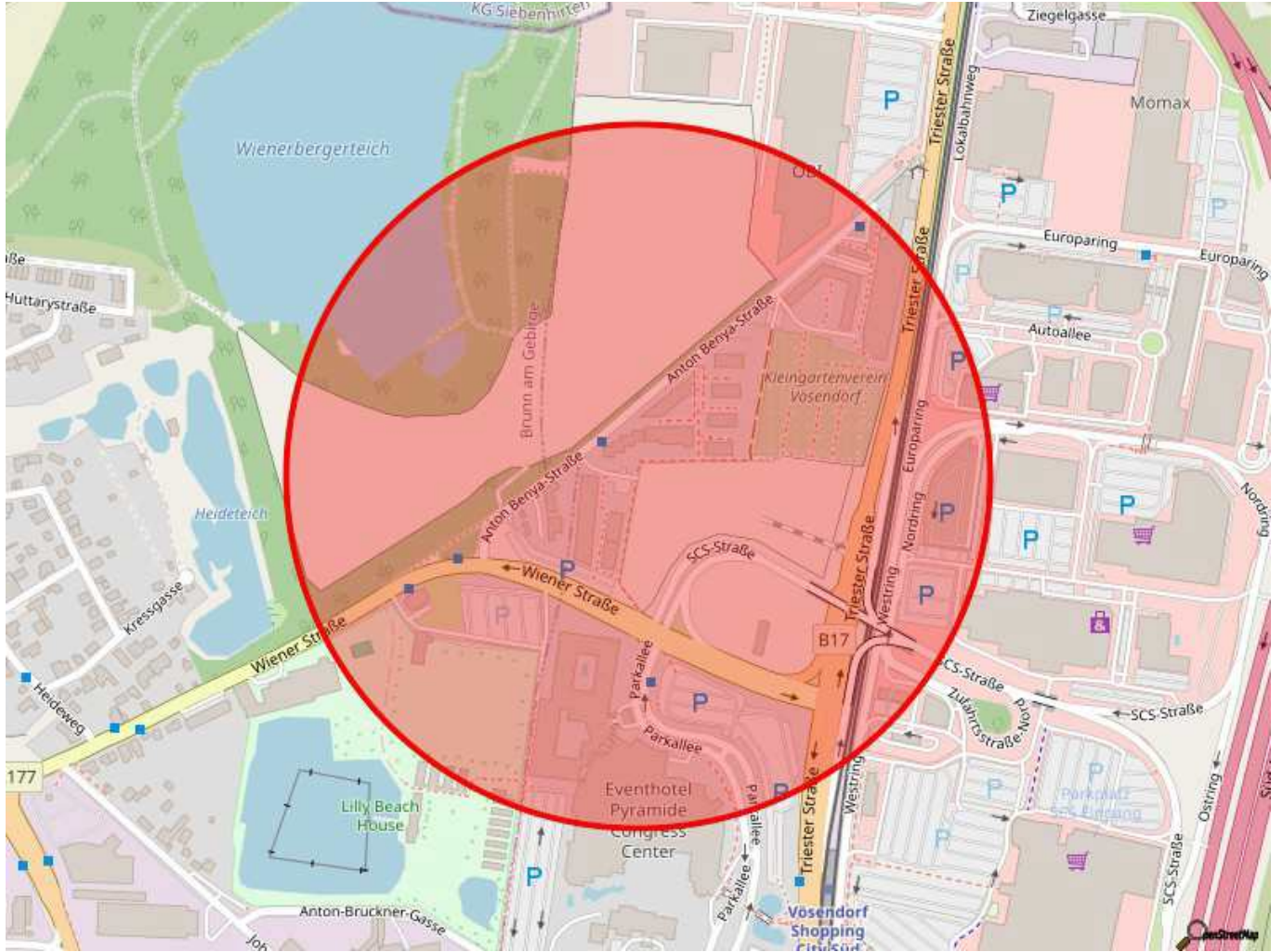
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

### NEUES ZUM BAUFORTSCHRITT:

Machen Sie sich bitte selbst ein Bild vom aktuellen Baufortschritt. Im Rahmen einer Besichtigung vor Ort haben Sie die Möglichkeit, den Stand der Arbeiten, die Qualität der Ausführung sowie die anstehenden nächsten Schritte eingehend zu beurteilen. Auf diese Weise erhalten Sie einen fundierten und unmittelbaren Einblick in die Entwicklung des Projekts.

Die 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.

Diese liebevoll gestaltete Wohnung mit ca. 55,06m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vereint modernes Wohngefühl mit naturnahem Komfort und bietet alles, was man sich für ein behagliches Zuhause wünscht. Der einladende Eingangsbereich schafft einen freundlichen Empfang und führt direkt in den hellen Wohnraum, der mit einer Küchenzeile, einem gemütlichen Essbereich und dem Zugang zur ca. 11m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie dem ca. 33m<sup>2</sup> großen Eigengarten, der ein echtes Highlight für all jene ist, die gerne Zeit im Freien verbringen. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit direktem Zugang zum Garten, bietet einen ruhigen Rückzugsort mit viel Tageslicht. Das Badezimmer mit Dusche ist funktional und stilvoll gestaltet, während das separate WC mit Handwaschbecken zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Ein zugeordnetes Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum und rundet das attraktive Gesamtpaket dieser Wohnung ab.

Ob als Rückzugsort oder als stilvoller Lebensmittelpunkt – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Wohnqualität und Lebensfreude im Grünen.

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.



## **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.