

**Kurz vor der Fertigstellung - Hochwertig und modern  
ausgestattetes Eckreihenhaus inmitten von Vösendorf!**



Ansicht

**Objektnummer: 6653/791**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reiheneckhaus                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2331 Vösendorf                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 160,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 4                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 62,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,63                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 695.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

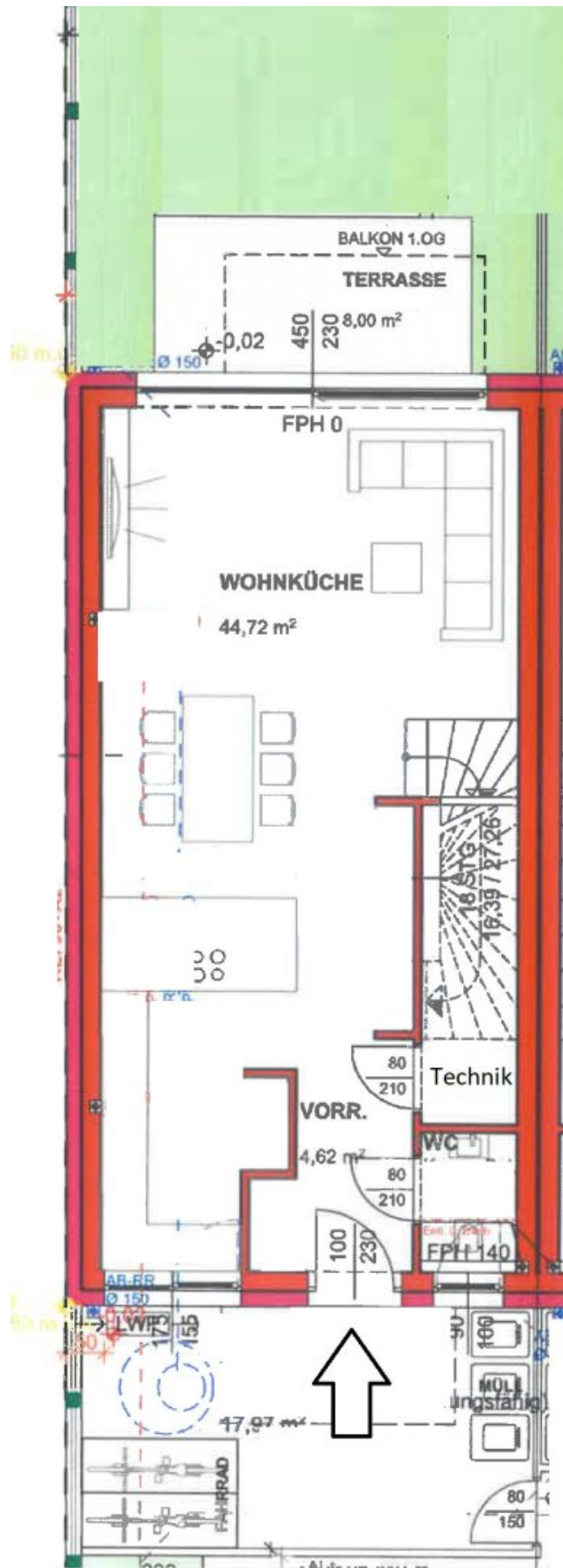
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



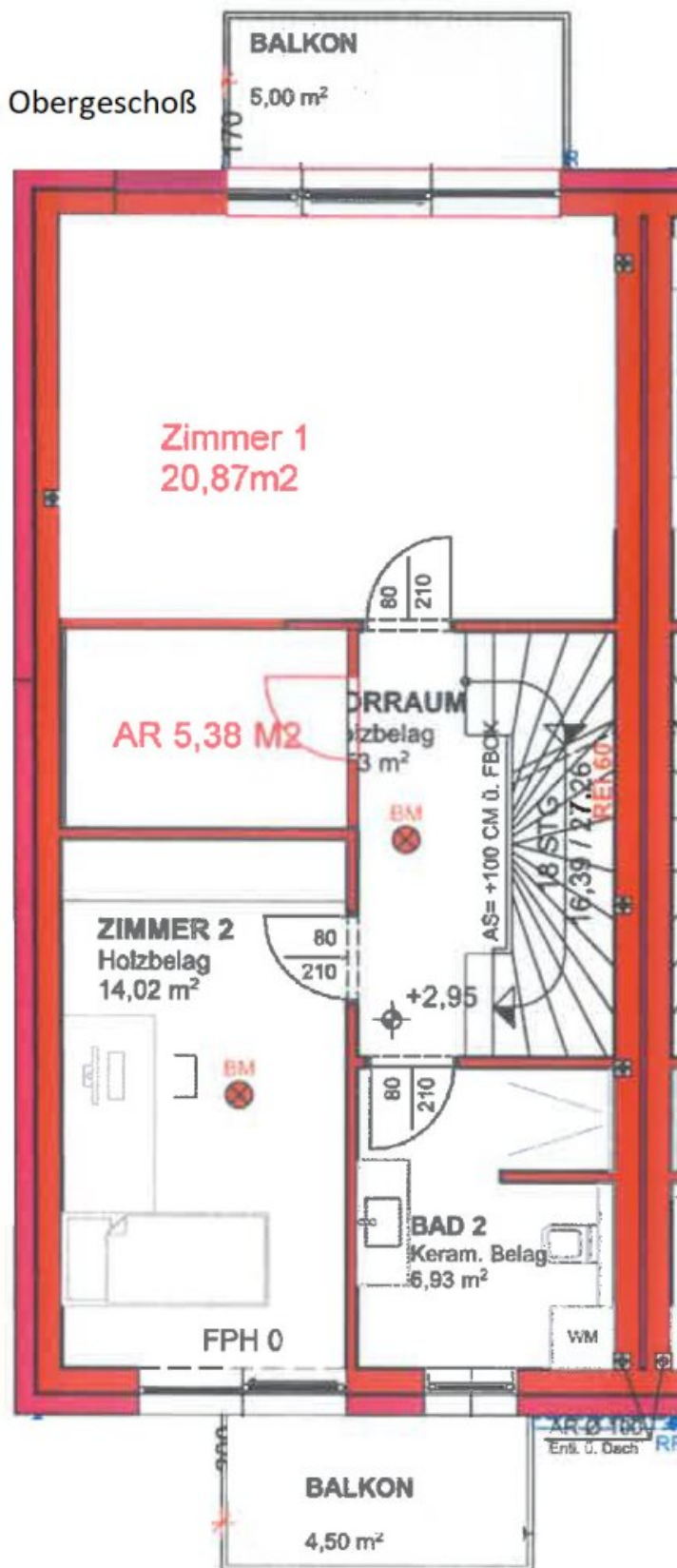








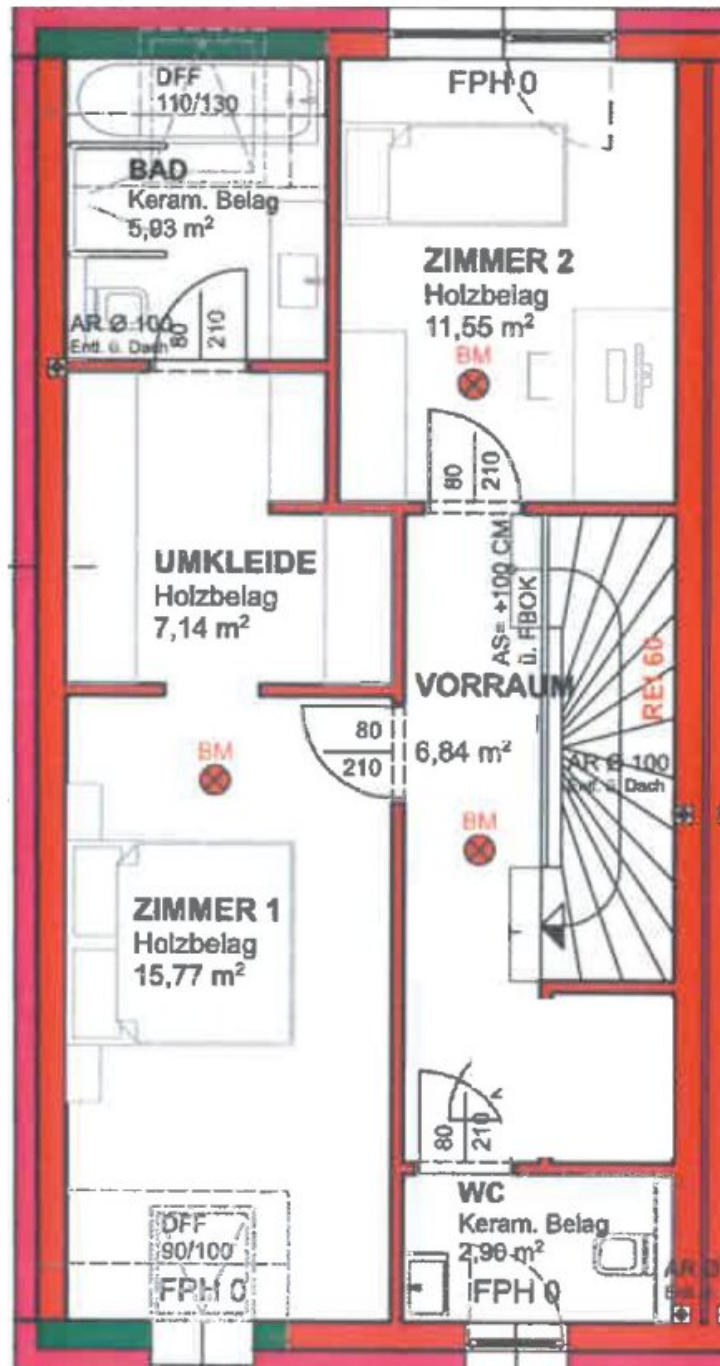
1. Obergeschoß

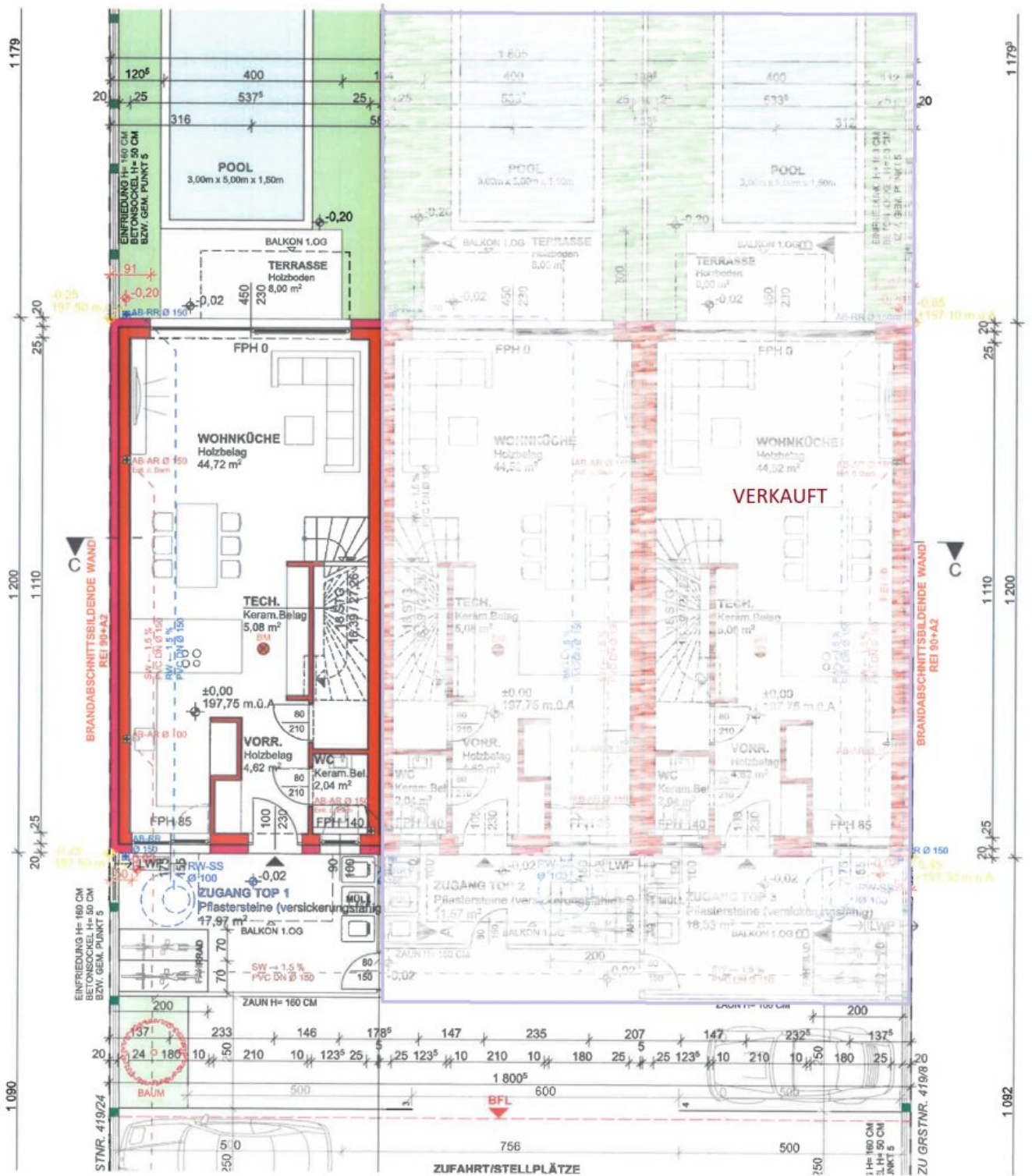


219<sup>5</sup>

552<sup>6</sup>

## 2. Obergeschoß





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt dieses großartig geplante und geschmackvoll ausgestattete, rund 160m<sup>2</sup> große Reihenhäuser mit 5 Zimmern und Eigengarten nahe der Grenze Wiens. Es liegt in sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf.**

### DAS PROJEKT:

Auf dem rund **630 m<sup>2</sup> großen Grundstück** werden **3 Reihenhäuser** errichtet. Die Häuser erstrecken sich über **3 Wohnebenen** und verfügen über **5 Zimmer, Eigengärten** sowie über **jeweils eine Terrasse und 2 Balkone**. Im **vorderen Bereich der Liegenschaft** wird sich die **allgemeine Zufahrt sowie der Stellplatzbereich** befinden. Es werden **2 Stellplätze pro Wohneinheit** zur Verfügung stehen. Die **Wasser und Stromversorgung** erfolgt aus dem **öffentlichen Netz**. Die **Beheizung erfolgt mittels einer umweltfreundliche Luft - Wärmepumpe über die Fußbodenheizung**. Auf den Dachflächen sind die **Vorbereitungen für Photovoltaik- oder Solaranlagen** vorgesehen. Das Gebäude wird in einer **Kombination aus Ziegel und Stahlbeton in Massivbauweise** errichtet werden. Es werden ausschließlich **Wienerberger Porotherm Ziegel** verwendet. Die **Fußböden der Reihenhäuser werden mit Trittschalldämmung** ausgeführt und alle Innenwände aus **Wienerberger Ziegeln** gemauert. Sämtliche Außenwände werden mit einer **20cm dicken Wärmedämmung** versehen sowie sämtliche **Verblechungen in Aluminiumblech** beschichtet ausgeführt. Die **Wohnräume und Sanitärräume** werden mit **Zwischendecken und Einbaubeleuchtung (Konzeptbeleuchtung LED)** versehen werden.

**Die Reihenhäuser befindet sich schon in der letzten Bauphase. Die Fertigstellung ist im 4. Quartal 2025 geplant!**

### HAUS 1:

Zum Verkauf gelangt dieses **ideal geplante und geschmackvoll ausgestattete, rund 160m<sup>2</sup> große Eckreihenhäuser mit 5 Zimmern, Terrasse und ca. 62m<sup>2</sup> Eigengarten** nahe der Grenze Wiens. Es liegt in **sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf**. Der Anteil der Grundfläche **des Hauses beträgt rund 165m<sup>2</sup>**. Das Haus verfügt über **3 Wohnebenen** und ist wie folgt aufgeteilt:

**Erdgeschoß:** Über den Vorraum gelangt man in die **sehr großzügige, rund 45m<sup>2</sup> große Wohnküche**, wo **sämtliche Anschlüsse für Ihre Traumküche** vorbereitet sind. Hier befindet sich auch **der Ausgang durch die ca. 4,5m breite Hebeschiebetüre**, auf die **knapp 8m<sup>2</sup> große Terrasse** und den **ca. 62m<sup>2</sup> großen Eigengarten**. Die **Gästetoilette** sowie die **Technik unter dem Stiegenaufgang** vervollständigen das Erdgeschoß der Immobilie. Der **komplette Boden dieser Ebene** wird mit **eleganten, italienischen Großformatfliesen (120x120 Hersteller Florim)** versehen werden.

**1. OG :** Das erste Obergeschoß verfügt über **2 geräumige Schlafzimmer (ca.21m<sup>2</sup> und 14m<sup>2</sup>)**, über **ein Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie über **einen Abstellraum**, der auch als Umkleide genutzt werden könnte. Abgerundet wird diese Etage durch **2 ungefähr 5m<sup>2</sup> große Balkone**.

**2.OG:** Im zweiten Obergeschoß befindet sich **das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette**. Idealer Weise gibt es noch ein **ca. 11m<sup>2</sup> großes Arbeitszimmer** und **eine separate Toilette** in der obersten Wohnebene.

Im 1. und 2. OG des Hauses wird ein **sehr geschmackvoller, geölter Eiche Echtholzdielenboden (220 cm länge)** verlegt werden. Hervorzuheben sind neben der **äußerst hochwertigen Sanitärausstattung (Villeroy & Boch, Dornbracht Armaturen)** auch die **2,3m hohen REKORD Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung samt elektr. Sonnenschutz (Raffstore/ Rolladen in Unterputz)** die viel Tageslicht spenden und perfekt isolieren. Die **Anschlüsse für eine Klimaanlage** werden seitens **des Verkäufers vorbereitet**. Das **gesamt Haus** ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet.

**Das Objekt wird schlüsselfertig samt Außenanlage übergeben. Ein Pool ist nicht im Kaufpreis enthalten - kann aber per Aufpreis bestellt und realisiert werden.**

**Bei näherem Interesse schicken wir Ihnen sehr gerne die komplette Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.**

**Aufteilung:**

- Vorplatz mit PKW - Stellplätzen

**EG:**

- Vorraum
- ca. 45m<sup>2</sup> große Wohnküche mit sämtlichen Küchenanschlüssen
- separate Toilette
- Technik unter der Treppe
- ca. 8m<sup>2</sup> große Terrasse
- ca. 62m<sup>2</sup> Eigengarten

**1. OG:**

- 2 Schlafzimmer
- 2 Balkone
- Abstellraum (Umkleide)
- Badezimmer mit Dusche und WC

**2. OG:**

- Elternschlafzimmer
- Schrankraum
- Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Arbeitszimmer

- separate Toilette

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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap