

**SCHLÜSSELFERTIGES ECKREIHENHAUS - 136 m² -
UNABHÄNGIG - KOSTENGÜNSTIG - ZIEGELMASSIV - AUF
EIGENGRUND - UNVERBAUTER FERNBLICK**



Objektnummer: 6139

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	96,00 m ²
Keller:	36,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	589.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.330,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022





















NOVEL
REAL

REIHENHAUSER
- Verfügbare Wohneinheiten -

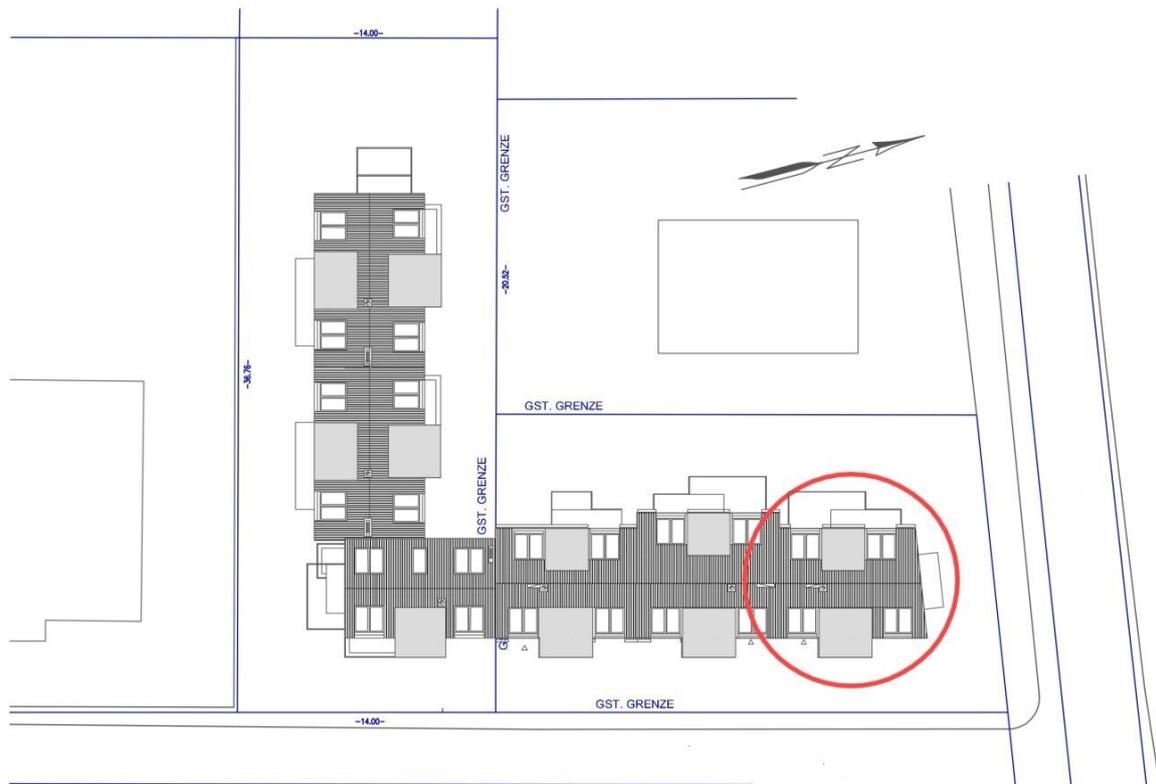
Wohnung	Etage	Stimmer	Bäder	Tische/Plätze	Wohn-/Nutzfläche m ²	Balkone/Terrassen m ²	Garten mit Terrasse m ²	Grundstück m ²	schlüsselübergabe
UG	1	1			45,9				
EG	1		1		41,1	13,0			
OG	2 bis 3	1	1		45,4	5,0			
OG	1 bis 2	1	1		45,9	3,7			
47/1 Gesamt	1 bis 7	3	3		174,4	14,7	48		710 900,00
UG	1	1			44,7				
EG	1		1		40,7	23,7			
OG	2 bis 3	1	1		44,9	2,4			VERKAUF
OG	1 bis 2	1	1		40,4	6,8			
47/2 Gesamt	1 bis 7	3	3		172,8	34,9	174		
UG	1	1			40,1				
EG	1		1		34,5	12,7			
OG	2	1	1		34,8	4,7			
OG	1	1	1		34,1	4,2			
47A Gesamt	1 bis 3	3	3		149,5	23,4	32		440 900,00
UG	1	1			35,5				
EG	1		1		24,4	17,8			
OG	2	1	1		35,8	5,0			
OG	1	1	1		30,1	6,7			
49 Gesamt	1 bis 3	3	3		134,7	21,4	41		540 900,00
UG	1	1			40,3				
EG	1		1		29,0	17,0			
OG	3	1	1		40,3	8,7			
OG	1	1	1		25,3	6,1			
51 Gesamt	1 bis 3	3	3		143,8	21,8	40		489 900,00
UG	1	1			34,8				
EG	1		1		31,4	14,4			
OG	2	1	1		30,0	10,0			
OG	1	1	1		37,6	15,9			
53 Gesamt	1 bis 3	3	3		136,9	41,6	112		589 900,00

NOVEL
REAL



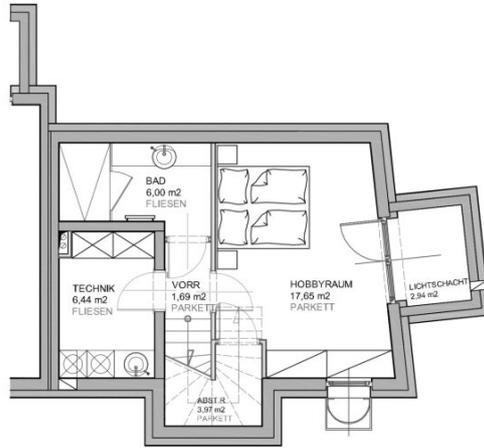






LAGEPLAN PROSPEKT
NOVEL
REAL

Die Prospekte dienen zur Veranschaulichung und nicht als Bestandsplan
 Flächen, Längen, Breiten können kleine Abweichungen aufweisen.
 Im Zuge der Fertigstellung werden Naturmassen entnommen und Bestandspläne erstellt.



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS 01

NOVEL
REAL

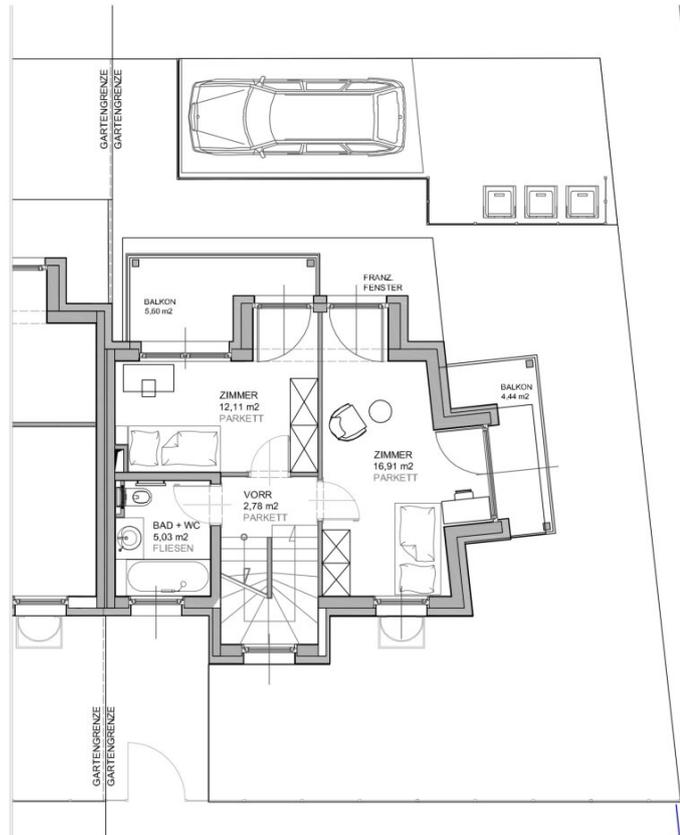
PROSPEKT

1 : 100



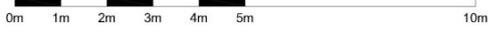
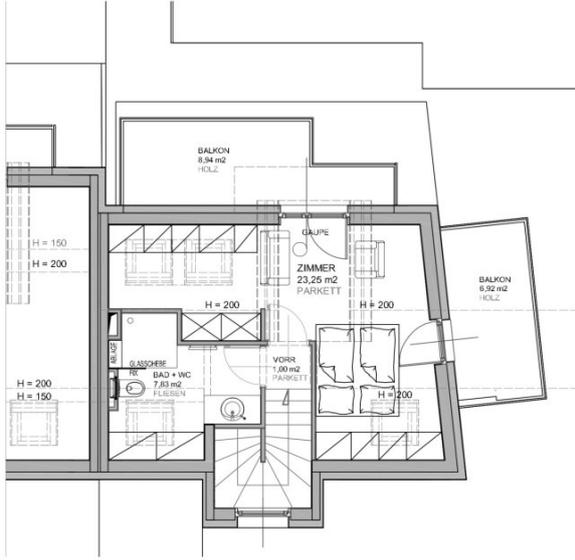
OBERGESCHOSS 01

NOVEL
REAL



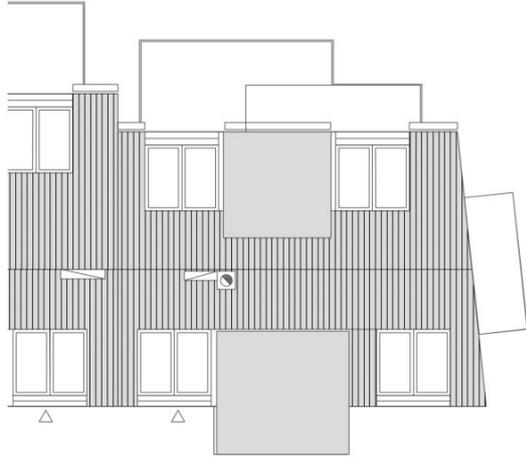
PROSPEKT

1 : 100



DACHGESCHOSS 01

NOVEL
REAL



PROSPEKT

1 : 100

Reihenhäuser								
- Verfügbare Wohneinheiten -								
Haus	Etage	Zimmer	Bäder	Toiletten	Wohn-/ Nutzfläche m ²	Balkone Terrassen m ²	Garten mit Terrasse m ²	Kaufpreis schlüsselfertig NEU
								Eigennutzer
	UG	1	1		45,9			
	EG	1		1	41,1	13,0		
	OG	2 bis 3	1	1	45,6	0,0		
	DG	1 bis 2	1	1	41,9	3,7		
47/1	Gesamt	5 bis 7	3	3	174,6	16,7	49	710 000,00
	UG	1	1		44,7			
	EG	1		1	40,7	23,7		
	OG	2 bis 3	1	1	46,9	2,4		
	DG	1 bis 2	1	1	40,6	8,9		
47/2	Gesamt	5 bis 7	3	3	172,8	34,9	176	VERKAUFT
	UG	1	1		40,1			
	EG	1		1	36,5	12,7		
	OG	2	1	1	36,8	4,7		
	DG	1	1	1	36,1	6,2		
	Stellplatz							
47 A	Gesamt	5	3	3	149,5	23,6	32	640 000,00
	UG	1	1		35,5			
	EG	1		1	31,4	17,8		
	OG	2	1	1	35,8	5,0		
	DG	1	1	1	32,1	8,7		
49	Gesamt	5	3	3	134,7	31,4	61	560 000,00
	UG	1	1		43,3			
	EG	1		1	39,0	17,0		
	OG	3	1	1	42,3	5,7		
	DG	1	1	1	39,3	9,1		
51	Gesamt	6	3	3	163,8	31,8	60	689 000,00
	UG	1	1		35,8			
	EG	1		1	31,4	15,6		
	OG	2	1	1	37,0	10,0		
	DG	1	1	1	31,8	15,9		
	Stellplatz							
53	Gesamt	5	3	3	135,9	41,5	112	589 000,00

Objektbeschreibung

In Neuessling, umgeben von Feldern und Einfamilienhäusern, entstehen sechs moderne, schlüsselfertige Reihenhäuser in hochwertiger **Ziegelmassiv-Bauweise auf Eigengrund** – ein **136 m² großes Eck-Reihenhaus mit 5 Zimmern und großem Garten ist noch verfügbar und steht nun unmittelbar vor der Fertigstellung!!** Diese Reihenhäuser unterscheiden sich deutlich von anderen, denn **sie bieten nicht nur eine unverbaute Umgebung in Ruhelage, sondern auch maximale Unabhängigkeit von anderen Eigentümern bei niedrigsten Betriebskosten!** Hier haben Sie trotz eines Reihenhauses **das Gefühl, dass Sie in einem Einzelhaus leben**, denn Sie müssen keine Anlage durchqueren, sondern spazieren direkt von der Straße in das Haus!

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK - MEHRWERT, DER ÜBERZEUGT

- **Exklusives Reihenhaus auf Eigengrund**
- **Massive Ziegelbauweise** mit all ihren unschlagbaren Vorteilen
- **Schlüsselfertige Premium-Ausstattung** – ohne Aufpreis
- **Beheizter, heller Wohnkeller mit Freifläche** – zusätzlicher vollwertiger Wohnraum
- **Balkone und Terrassen auf jeder Ebene** für Freiraum und Rückzugsmöglichkeiten und somit sind auch
- **Terrassen im EG und OG überdacht** und auch bei Regen perfekt nutzbar - dies bieten nur wenige Reihenhäuser
- **Moderne, zeitlose Architektur** mit lichtdurchfluteten Räumen und großzügigen Fensterfronten
- **Pkw-Stellplatz am Eigengrund mit Stromanschluss** - ohne Aufpreis
- **1 Pkw-Stellplätze zusätzlich** unmittelbar vor dem Hauseingang (Pacht auf Privatgrund um € 20,- pro Jahr - kein Parkpickerl erforderlich)
- **Platz für einen Pool im Garten**
- **Idyllische, unverbaubare Lage** im Grünen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur

- **Niedrige Betriebskosten**, da keine Hausverwaltung oder Reparaturfonds erforderlich (rd. € 120 p.m.)
- **Maximale Unabhängigkeit** von anderen Wohnungseigentümern
- **Qualität die überzeugt** - selbst die Familie des Bauträgers wohnt in dieser Anlage

IHRE NEUE WOHNIDYLLE IN AUSSERGEWÖHNLICHER LAGE

Stellen Sie sich vor: Sie wachen inmitten von Ruhe und Natur auf, umgeben von Feldern und Einfamilienhäusern – und sind dennoch in wenigen Minuten mitten im Stadtgeschehen.

Genau das bieten Ihnen diese hochwertigen Reihenhäuser in **Neuessling**, nur einen Steinwurf entfernt von Breitenlee, der Seestadt und Raasdorf.

Perfekte Anbindung – alles in Reichweite

Trotz der idyllischen Lage genießen Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- **Shopping:** Donau Zentrum, Gewerbeparks Stadlau & Kagran sowie das G3 Shopping Resort Gerasdorf sind in nur 10–15 Autominuten erreichbar.
- **Freizeit & Genuss:** Der Badeteich und Golfclub Süßenbrunn, die Lobau und die Donauinsel, sowie die tollen Heurigenlokale von Stammersdorf und Bockfließ sind ebenfalls nur 10-15 Autominuten entfernt.
- **Bildung & Gesundheit:** Zu Kindergärten und Schulen, sowie Ärzten und Therapeuten gelangen Sie mit den Bussen innerhalb von nur 15 Minuten.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Buslinien 24A & 89A liegen fußläufig entfernt und verbinden direkt mit den U-Bahnlinien **U1 (Kagraner Platz)** und **U2 (Seestadt)**.
- **Flexible Mobilität:** Park & Ride Anlagen bei der U1 (Aderklaaer Straße) und U2 (Donaustadtbrücke) erreichen Sie ebenfalls in rund 15 Minuten.

So vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: **entspannte Idylle und urbane Nähe.**

Der besondere Charme dieser Umgebung

- **Natürlich & regional:** In nächster Umgebung befinden sich zahlreiche Biobauern und

Hofläden mit einem breiten Angebot – ein Stück Ursprünglichkeit, das das Stadtleben bereichert.

- **Lebensqualität für Familien:** Ruhige Straßen, weitläufige Felder und Grünflächen bieten Kindern wertvollen Freiraum – weit über den eigenen Garten hinaus.
- **Ein Blick, der inspiriert:** Ab dem 1. Obergeschoss eröffnet sich ein unvergleichlicher Fernblick, der sofort für Leichtigkeit sorgt und zum Aufatmen einlädt.

Mehr als nur Wohnen: Diese Lage bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen **Ort, an dem man ankommt, auflebt und sich rundum wohlfühlt.**

PERFEKTER WOHNRAUM AUF 136 m² UND FREIFLÄCHEN AUF JEDER EBENE

Erdgeschoss

- Offene Wohnküche mit zwei Schiebetüren zu den Gartenterrassen
- Vorzimmer mit Stauraum
- Gäste-WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss

- 2 Zimmer, jeweils mit eigenem Balkon/Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne & WC

Dachgeschoss

- 1 Zimmer mit Terrasse & Balkon
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche & WC

Wohnkeller

- Zimmer mit großzügigem Lichtschacht, Terrassentüre & Fenster

- Badezimmer mit Dusche
- Technikraum mit WM-/Trockneranschluss
- Abstellraum

Fazit: Intelligente Grundrisse bieten maximale Flexibilität und Stauraum.

AUSSTATTUNG - SCHLÜSSELFERTIG & OHNE AUFPREIS

Energie & Technik

- Fußbodenheizung & Warmwasser über Luft-Wärmepumpe
- Klimaanlage-Vorbereitung in allen Zimmern
- Leerverrohrung für Photovoltaik

Fenster & Türen

- Kömmerling-Kunststofffenster, 3-fach verglast (außen anthrazit / innen weiß)
- Großflächige Fensterfronten auf allen Ebenen & Schiebetüren im EG
- Velux-Dachflächenfenster
- Elektrische Außenrollläden (integriert)
- Exklusive Innentüren (flächenbündig mit Holzzarge, verdeckte Bänder)
- Sicherheitseingangstüre aus Aluminium (anthrazit)

Böden & Fliesen

- Edles Eichendielenparkett
- Stufenbelag in Eiche, Handlauf in Edelstahl
- Feinsteinzeug-Bodenfliesen (60 × 60 cm, mittelgrau)

- Wandfliesen (30 x 60 cm, weiß glänzend)

Sanitärausstattung

- Hochwertige Markenbäder von Laufen u.ä.
- Walk-in-Dusche mit Glaswand
- Tageslichtbäder im OG und DG

Außenbereiche

- Pulverbeschichtete Balkon- & Terrassengeländer (anthrazit)
- Feinsteinzeugplatten auf allen Terrassen & Balkonen
- Gärten mit Rollrasen, Strom- & Wasseranschluss
- Doppelstabmattenzaun (anthrazit)

VORTEILE EINES ZIEGELMASSIVHAUSES

Ein **Ziegelmassivhaus** steht für **Langlebigkeit, Wertbeständigkeit und Wohnkomfort**.

Dank seiner massiven Bauweise überzeugt es durch:

- **Hervorragende Schalldämmung** für mehr Ruhe im Alltag
- **Natürlichen Brandschutz** durch nicht brennbares Material
- **Ausgeglichenes Raumklima** dank optimaler Wärmespeicherfähigkeit
- **Hohe Robustheit & Widerstandsfähigkeit** gegenüber Witterung und Feuchtigkeit
- **Schädlingsresistenz** – kein Risiko durch Holzwurm & Co.
- **Gesundes Wohnen** durch natürlichen Baustoff ohne Schadstoffabgabe

Ziegelmassivhäuser gelten als besonders **wertbeständig** und bieten auch beim Wiederverkauf klare Vorteile gegenüber Holzriegelhäusern.

ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT DER ANLAGE

Die modernen Reihenhäuser überzeugen durch **klare Architektur, stilvolle Ausstattung** und eine **optimale Raumnutzung**.

- 4 Etagen mit **5–7 Zimmern**
- **100–129 m² Wohnfläche + 36–46 m² Untergeschoss**
- **135–175 m² Gesamtnutzfläche**
- Nahezu jede Ebene mit **Terrasse oder Balkon**
- 2 Häuser mit **Pkw-Stellplatz am Eigengrund** (inkl. Vorbereitung E-Ladestation)

Das Untergeschoss wird als **beheizter Wohnkeller mit Freifläche** ausgeführt und bietet neben Technik- & Stauraum ein zusätzliches Badezimmer sowie ein helles Zimmer mit großzügigem Lichtschacht, Glastüre und Fenster.

Schlüsselfertige Kaufpreise ab € 560.000,- für Eigennutzer!!!

Gerne übermitteln wir Ihnen auch Unterlagen zu den weiteren Häusern, die innerhalb von 3 Monaten fertiggestellt werden. Hier können noch individuelle Sonderwünsche berücksichtigt werden.

ON REQUEST YOU WILL GET ANY INFORMATION IN ENGLISH!

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie

(insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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.