

## **Wohnen vor den Toren Wiens – nachhaltig, modern & PROVISIONSFREI \*\*\* Bezug ab 4. Quartal 2026 \*\*\***



117s-d-bodeneben-Süd

**Objektnummer: 141/84162**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seyeringer Weg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Großebersdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	582.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Burschitschek-Husic**

Rustler Immobilienreuhand

T 01 894 97 49662

H +43 676 834 34 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at





Wohnfläche bezugsfertig:	116,51 m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------

### Weitere Informationen

### Weitere Informationen

### Eckdaten

Raumböhen	WR min. = 2,50 m NR min. = 2,40 m
-----------	--------------------------------------

Wohnfläche	116,51 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

Wohnfläche	116,51 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

Garten 541 m², 20 Jahre und 7 Tage alt 163,39 m²

Grundstücksfläche 249,14 m²

Terrasse	12.00 m <sup>2</sup>
----------	----------------------

2 Stellplätze à	12,75 m²
-----------------	----------

Gen 1a 3a 3a 4a 5a

**GEDWOHNBAU** | Großleibsdorf | Seyringer Weg | 2203 Großleibsdorf | Verkauf/Beratung TEL. 0664/268066 | [www.ged-wohnbau.at](http://www.ged-wohnbau.at)

## Objektbeschreibung

In Großebersdorf, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, entsteht eine exklusive Wohnanlage mit **4 Einfamilienhäusern und 12 Doppelhaushälften** in hochwertiger Holzmassivbauweise. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit perfekter Stadtnähe – ideal für Familien und alle, die Ruhe im Grünen genießen möchten, ohne auf urbane Annehmlichkeiten zu verzichten.

### Die Highlights im Überblick:

- + Wohnflächen von **111m² bis 141m²**
- + Grundstücksgößen von **249m² bis 443m²**
- + **Gartenflächen von 136m² bis 307m²**
- + **Niedrigstenergie-Bauweise**, klimaaktiv-zertifiziert
- + Hochwertige Ausstattung: Parkettböden, edle Keramik, elegante Holztreppe
- + Moderne Haustechnik mit **Fußbodenheizung & Kühlfunktion**, Luftwärmepumpe und kontrollierter Wohnraumlüftung
- + Südseitig ausgerichtete Terrassen und großzügige Gärten inkl. Gerätehaus (Biohort®)
- + **2 Stellplätze** pro Haus
- + **Schlüsselfertig** zum Fixpreis – Bezug 4. Quartal 2026

Die Marktgemeinde Großebersdorf überzeugt mit idyllischen Weingärten, Kellergassen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Kindergarten, Volksschule, Nahversorgung und Sportstätten sind fußläufig erreichbar. Über den Knoten Eibesbrunn besteht eine perfekte Anbindung ans Straßennetz, die Wiener Innenstadt ist mit der S-Bahn in rund 30 Minuten erreichbar.

### Ihr Vorteil

- + Neubau & Erstbezug
- + Nachhaltiges Wohnkonzept mit höchster Energieeffizienz (fGEE A++)
- + Kostensparend im Betrieb dank innovativer Bauweise
- + Fixpreise und transparente Abwicklung
- + Provisionsfrei





## **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.