

Provisionsfreie Einfamilien - und Doppelhaushälften in Großebesdorf



117s-d-bodeneben-Süd

Objektnummer: 141/84168
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seyeringer Weg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Großbeersdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,51 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	601.000,00 €
Provisionsangabe:	
provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner



Paula Polaniecki

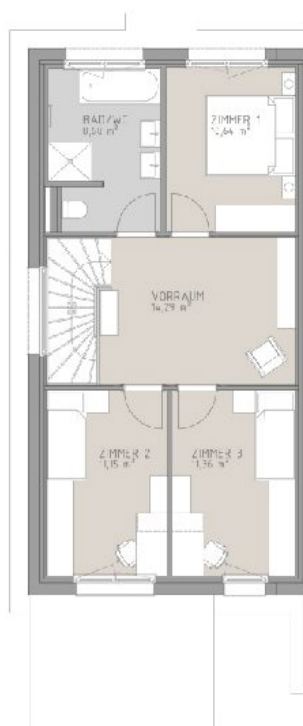
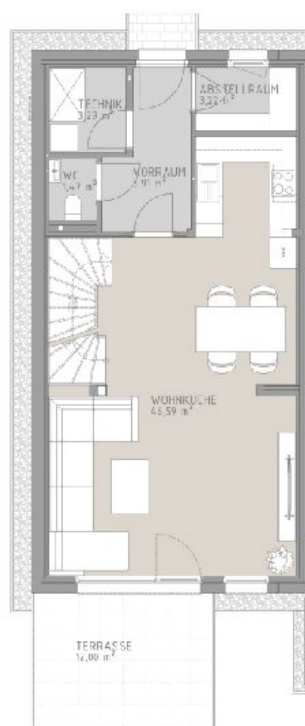
Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682

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





Doppelhaushälfte I1

Wohnfläche bezugsfertig! 116,51 m²

Weitere Informationen

Eckdaten

Raumhöhen	WR min. = 2,50 m NR min. = 2,40 m
Wohnfläche	116,51 m²
Garten (inkl. Vorgarten und Ziegengäß)	206,67 m²
Grundstücksfläche	292,42 m²
Terrasse	12,00 m²
2 Stellplätze à	12,75 m²



Maßstab 1:75

GEDWOHNBAU

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- und Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden. Für Möblierungen sind Raummaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler sind vorbehalten.

| Großbeersdorf | Seyringer Weg | 2203 Großbeersdorf | Verkauf/Beratung: TEL. 0664/2668066 | www.ged-wohnbau.at |



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Grüner leben zwischen Weinbergen und Großstadt

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.

Das Projekt wird von der GED Wohnbau realisiert und in **zwei Bauphasen** umgesetzt: In der **ersten Bauphase entstehen 8 Doppelhaushälften, 2 Einfamilienhäuser**.

In der **zweiten Bauphase** werden **4 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser** errichtet.

Die Highlights der ersten Bauphase im Überblick:

- + Wohnflächen von **117m² bis 141m²**
- + Grundstücksgrößen von **249m² bis 419m²**
- + **Gartenflächen von 163m² bis 317m²**
- + **Niedrigstenergie-Bauweise**, klimaaktiv-zertifiziert
- + Hochwertige Ausstattung: Parkettböden, edle Keramik, elegante Holztreppen
- + Moderne Haustechnik mit **Fußbodenheizung & Kühlfunktion**, Luftwärmepumpe und kontrollierter Wohnraumlüftung
- + Südseitig ausgerichtete Terrassen und großzügige Gärten inkl. Gerätehaus (Biohort®)
- + Photovoltaik Anlage am Dach (2kWp)
- + **2 Stellplätze** pro Haus

Die Fertigstellung der Einheiten der ersten Bauphase ist für Ende 2027 geplant.

Gartengröße der Häuser (1. Bauphase):

- Haus A: 299,04 m²
- Haus B: 317,50 m²
- Haus C1: 219,38 m²
- Haus C2: 234,02 m²
- Haus D1: 186,29 m²
- Haus D2: 237,40 m²
- Haus E1: 163,39 m²
- Haus E2: 183,17 m²
- Haus F1: 216,11 m²
- Haus F2: 243,23 m²

Energieausweis:

HWB: 33,9 kWh/m²a (Klasse B)
Endenergiebedarf: 19, kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzklasse: A++

Lage & Infrastruktur:

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
- + Kostensparend im Betrieb dank innovativer Bauweise
- + Fixpreise und transparente Abwicklung
- + Provisionsfrei

Willkommen in Ihrem neuen **Wohlfühlhaus in Großebersdorf** – wo modernes Wohnen, Natur und Lebensqualität aufeinandertreffen!

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie **unter www.wohnglueck-grossebersdorf.at**

Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und enthalten zum Teil auch Sonderausstattungen, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Sämtliche Dekorations- & Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht im Preis enthalten. Die Häuser werden unmöbliert übergeben.

Ausstattung gem. Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- & Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Grundrissänderungen sowie Druck- & Satzfehler sind vorbehalten.



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.