

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



117s-d-bodeneben-Süd

**Objektnummer: 141/84169**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	
provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49682  
H +43 676 834 34 682

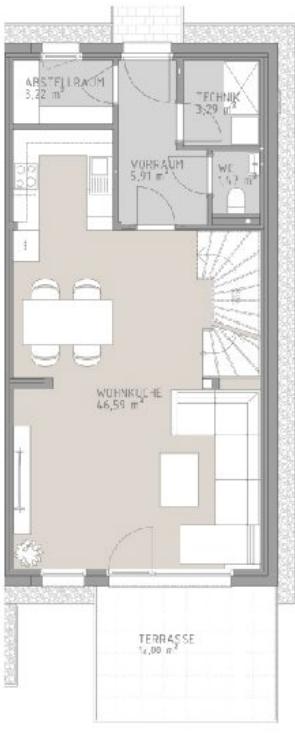
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

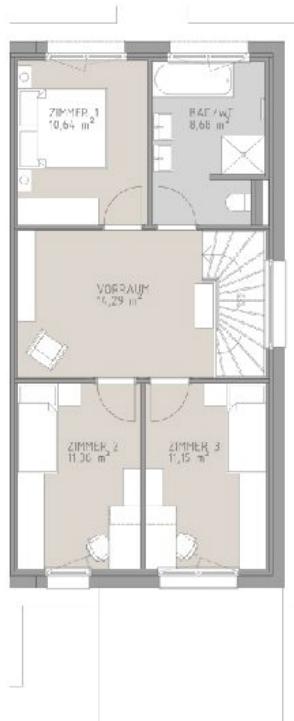
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





0m 1m 2m 3m 4m 5m  
0,5m 1,5m 2,5m 3,5m 4,5m

Maßstab 1:75



## Doppelhaushälfte I2

Wohnfläche bezugsfertig!

116.51 m<sup>2</sup>

### Weitere Informationen

#### Eckdaten

Raumhöhen	WR min. + 2,50 m NR min. + 2,40 m
Wohnfläche	116.51 m <sup>2</sup>
Garten (P & A) Vorgarten und Pergola	202.26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	288.01 m <sup>2</sup>
Terrasse	12.00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	12.75 m <sup>2</sup>

**GED WOHNBAU**

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle Flächen- und Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abweichen. Für MÜbelmaßen sind Nettomaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler sind vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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 **111m<sup>2</sup> bis 141m<sup>2</sup>**
- + Grundstücksgrößen von **249m<sup>2</sup> bis 443m<sup>2</sup>**
- + **Gartenflächen von 136m<sup>2</sup> bis 307m<sup>2</sup>**
- + **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®)
- + **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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN