

**Erstbezug-Doppelhaushälften mit Luxus-Ausstattung und  
Panoramablick über den Felmeyergarten. Grünruhelage  
mit sehr guter Infrastruktur in Gehweite**



VISUALISIERUNG ON 10, Haus 1 und Haus 2

**Objektnummer: 1609/46424**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neukettenhoferstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	95,56 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,59
Kaufpreis:	625.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



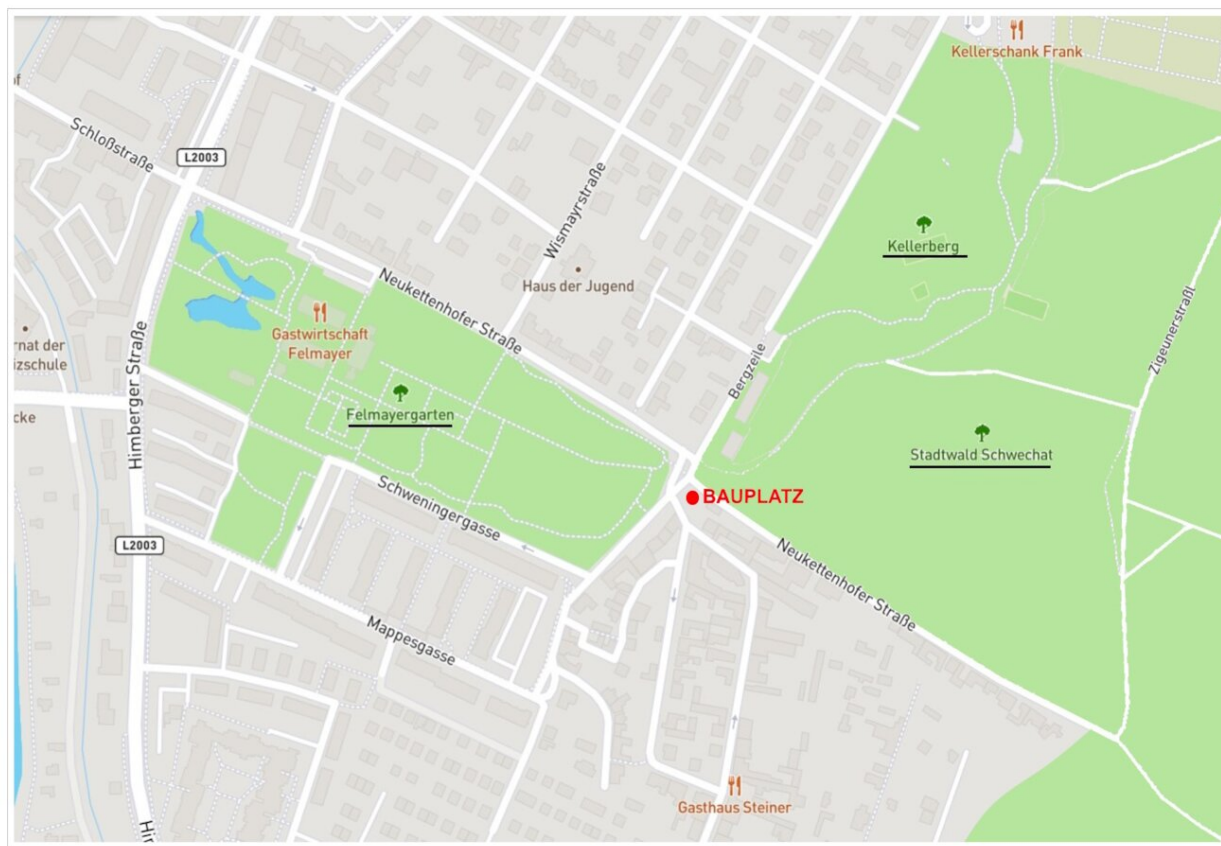
### Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

Firma Dipl. Ing. Maura Abate-Eder  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/9  
1130 Wien

H +43 676 627 66 33  
F +43 1 876 03 60

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

# EYES ON FIELDS



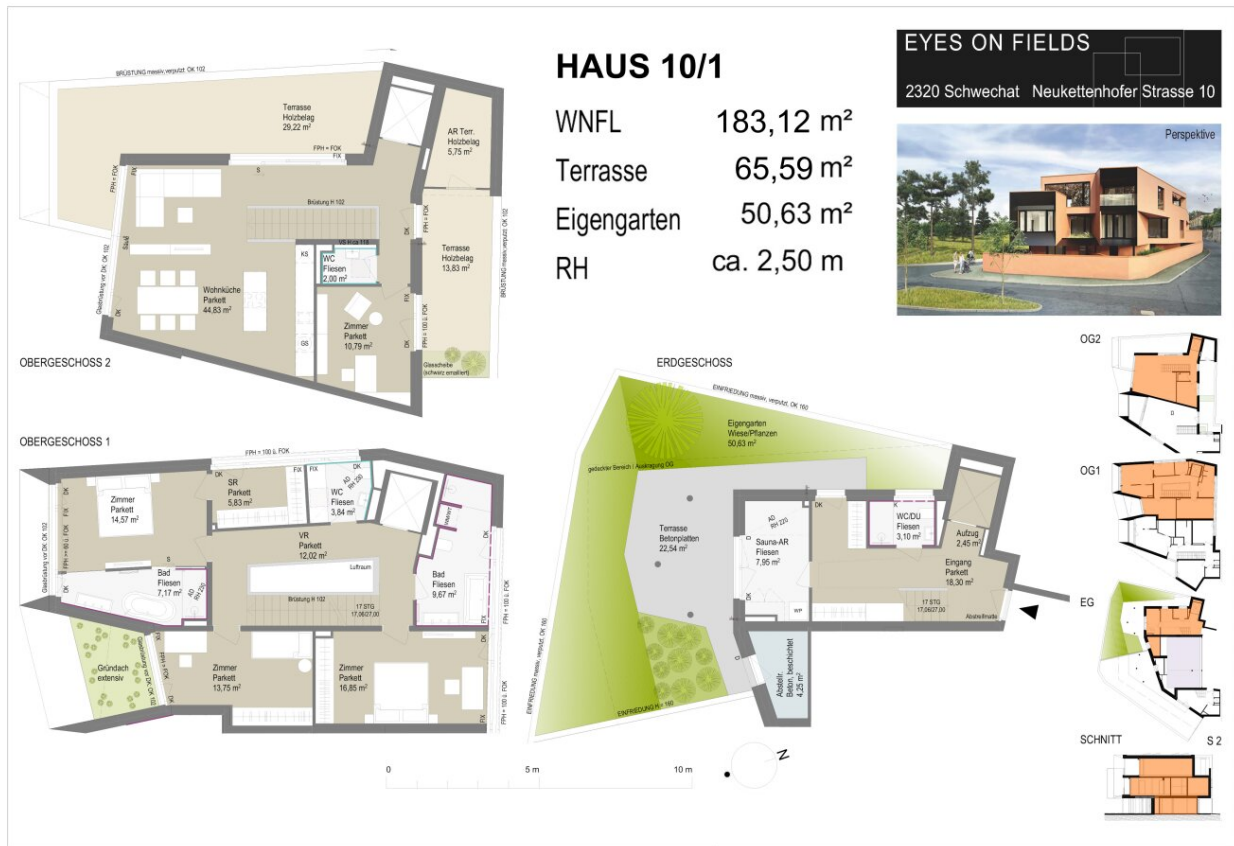
Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder **RE/MAX** FIRST

**MEIN HEIM** GmbH



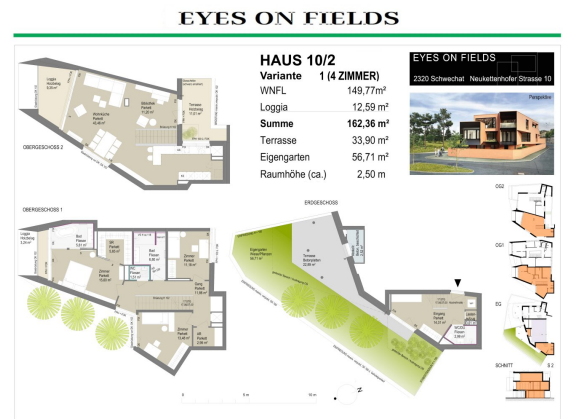
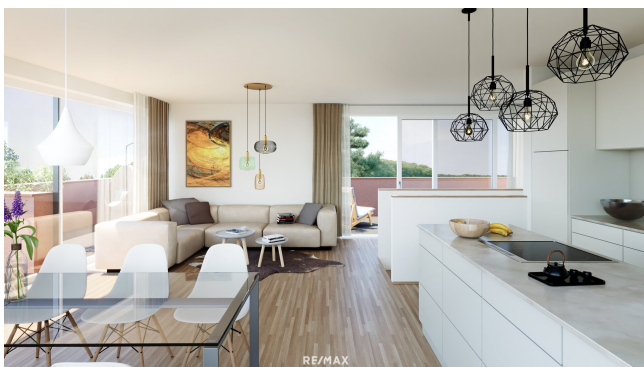


# EYES ON FIELDS



Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder **RE/MAX** FIRST

**MEIN HEIM** GmbH

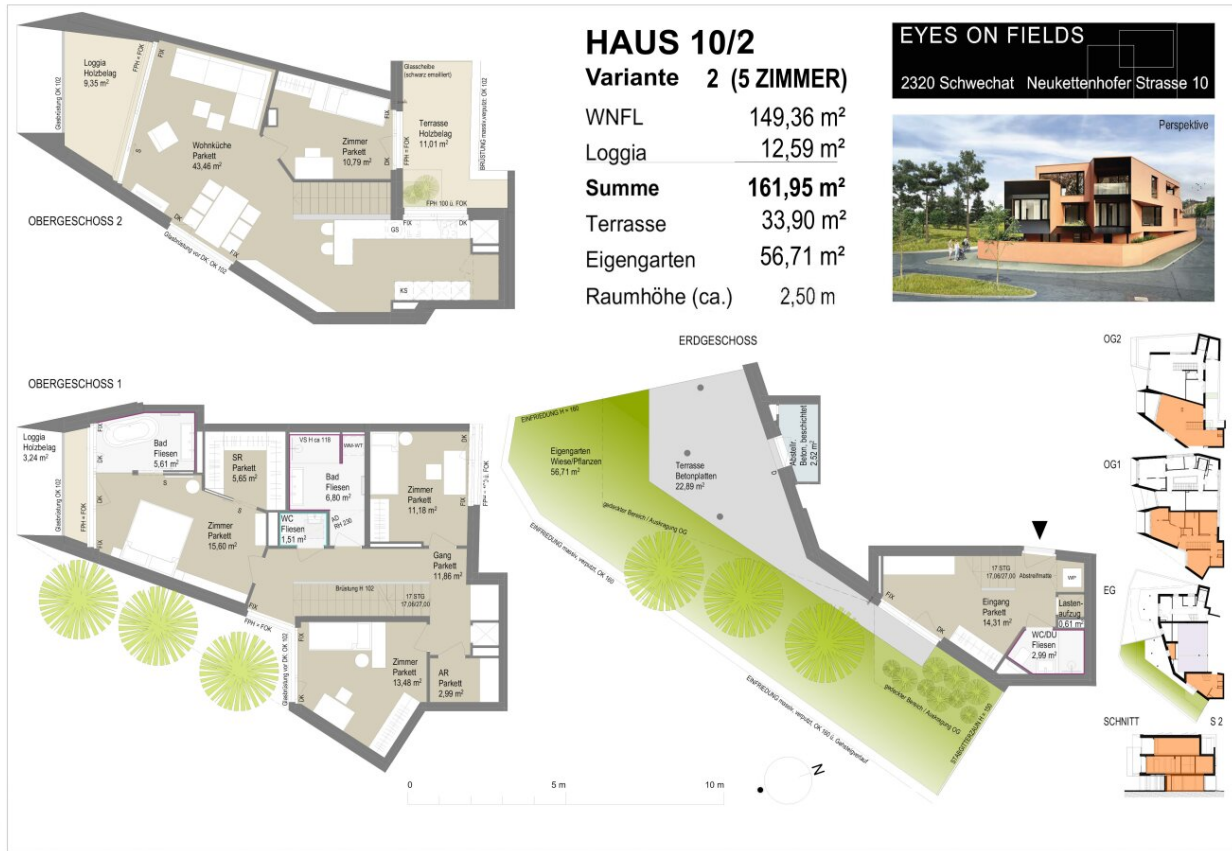


Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder **RE/MAX** FIRST

**MEIN HEIM** GmbH

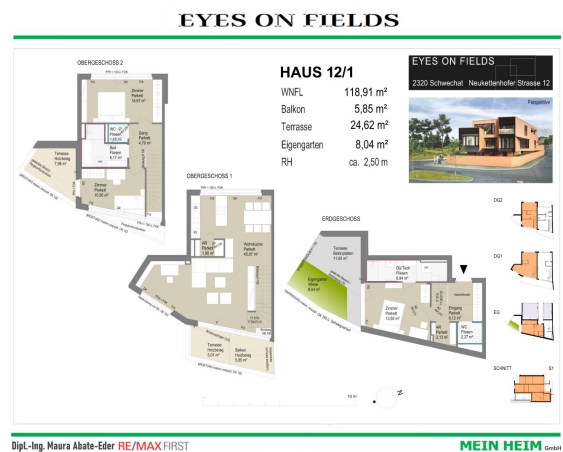


# EYES ON FIELDS



Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder **RE/MAX** FIRST

**MEIN HEIM** GmbH



Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder **RE/MAX** FIRST

**MEIN HEIM** GmbH



## EYES ON FIELDS



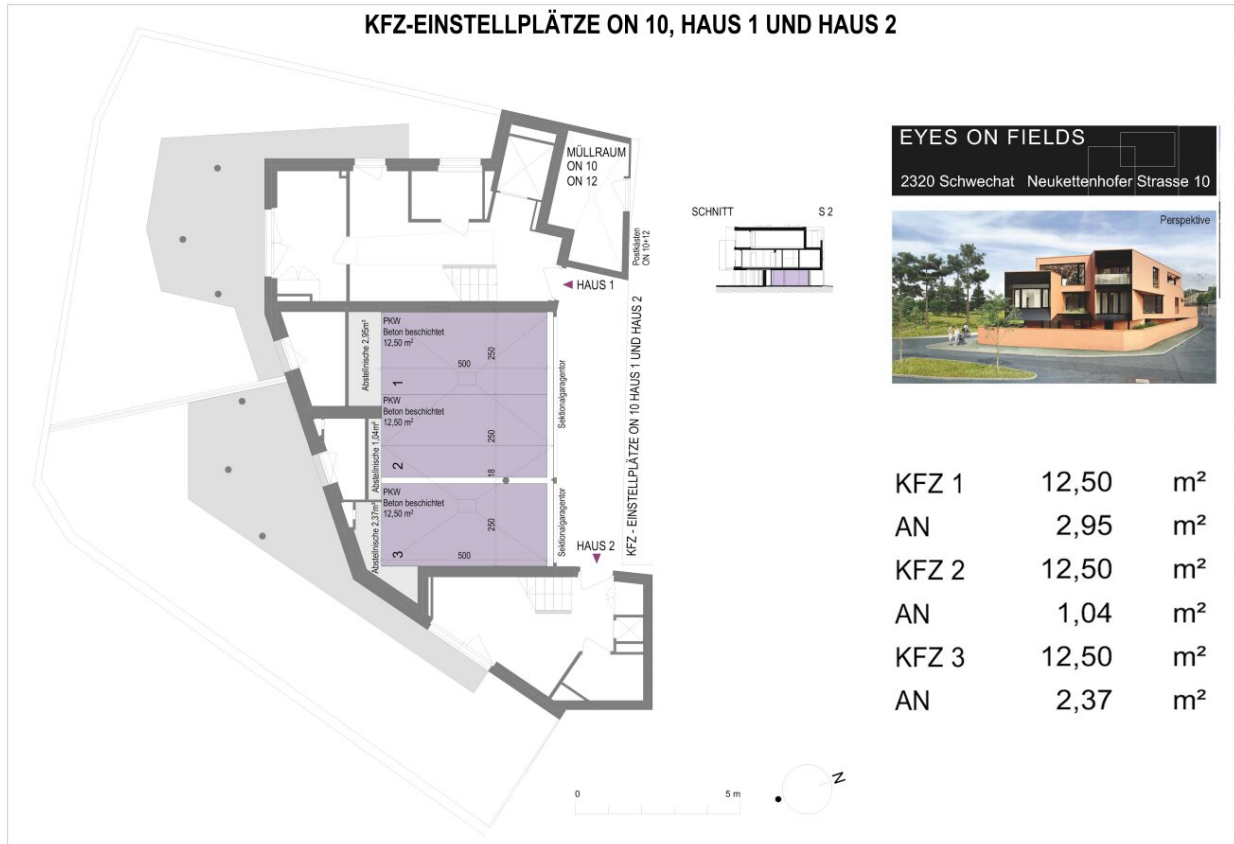
Dipl.-Ing. Maurs Abate-Eder RE/MAX FIRST

MEIN HEIM GmbH



# EYES ON FIELDS

## KFZ-EINSTELLPLÄTZE ON 10, HAUS 1 UND HAUS 2

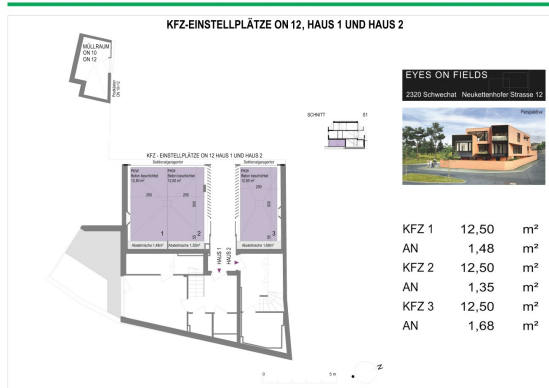


Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder **RE/MAX** FIRST

**MEIN HEIM** GmbH

## EYES ON FIELDS

### KFZ-EINSTELLPLÄTZE ON 12, HAUS 1 UND HAUS 2



Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder **RE/MAX** FIRST

**MEIN HEIM** GmbH



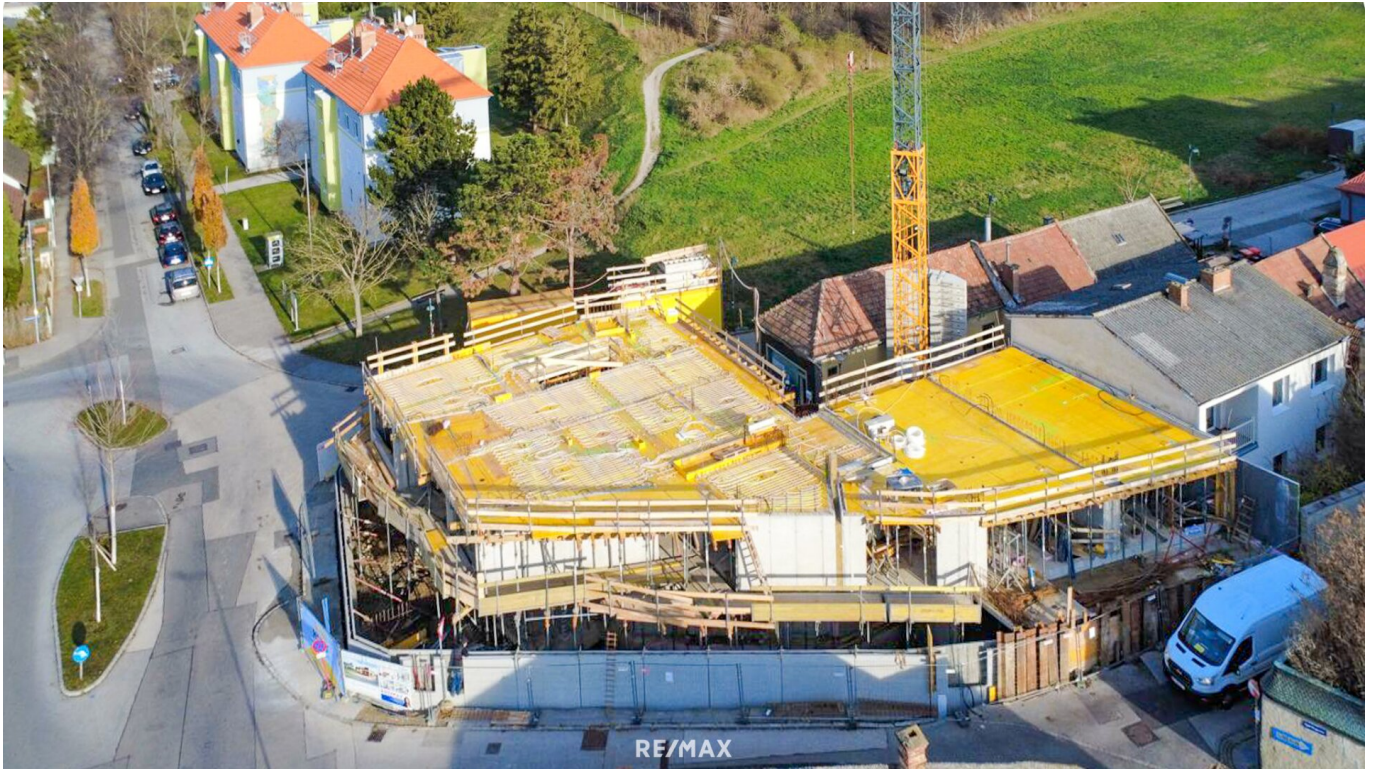
















RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

In hervorragender Grünruhelage in Schwechat, nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und 20 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt, entstehen 4 exklusive Erstbezug-Doppelhaushälften (Fertigstellung im Sommer/Herbst 2026).

Moderne Architektur, großzügige Verglasungen mit Panoramablick über den Felmeyergarten und den Kellerberg, sehr gute Raumaufteilung, Luxus-Ausstattung, Niedrigenergiebauweise und sechs großzügige Garagenplätze sind nur einige der Vorzüge dieses Projekts.

Eine grüne Oase mit herrlichem Ausblick ins Grüne und angrenzend an das Erholungsgebiet Kellerberg und Stadtwald, die ländliche Idylle mit städtischem Komfort verbindet. Der Hauptplatz, der Bahnhof sowie mehrere Geschäfte, Supermärkte, Volksschulen und Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar.

Die Häuser mit 3 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von ca. 95,56 m<sup>2</sup> bis ca. 183.12 m<sup>2</sup> verfügen über eine optimale Raumaufteilung, großzügige Freiflächen und eine umfangreiche, gehobene Ausstattung. Dazu gehören Deckenheizung und -kühlung, die mittels einer Luft-Luft-Wärmepumpe als Energiequelle (kein fossiler Brennstoff) ressourcenschonend betrieben wird. Die Übergabe erfolgt im schlüsselfertigen Zustand.

### **Folgende Häuser stehen zur Verfügung:**

#### **Haus 12/1:**

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 782.000,--**

Stilvoll und geräumig mit einer Wohnfläche von ca. 118,91 m<sup>2</sup>, 4 Zimmern, einer Terrasse (ca. 7,98 m<sup>2</sup>), einem Balkon/Terrasse (ca. 10,86 m<sup>2</sup>) und einem ca. 19,67 m<sup>2</sup> großen Eigengarten (inkl. ca. 11,63 m<sup>2</sup> Gartenterrasse) sowie schönem Ausblick ins Grüne.

#### **Raumaufteilung:**

EG: Vorraum, Zimmer mit Bad und Gartenzugang, Abstellraum, separate Toilette, Treppe ins Obergeschoss, kleiner Garten und Terrasse.

1. OG: Ca. 46,00 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zu Balkon/Terrasse (ca. 10,86 m<sup>2</sup>) und Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss.

2. OG: 2 Zimmer, Bad (Badewanne, Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM-Anschluss), separate Toilette, Gang, ca. 7,98 m<sup>2</sup> Terrasse.

### **Haus 12/2:**

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 625.000,--**

Sehr gut aufgeteilt mit einer Wohnfläche von ca. 95,56 m<sup>2</sup>, drei Zimmern, einer Terrasse mit ca. 7,90 m<sup>2</sup>, zwei Balkonen mit ca. 11,68 m<sup>2</sup> und ca. 7,90 m<sup>2</sup> sowie einer schönen Aussicht ins Grüne.

### **Raumaufteilung:**

EG: Vorraum, Bad (Wanne, Waschbecken, WC), Treppe ins Obergeschoss.

1. OG: Ca. 40,12 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 11,68 m<sup>2</sup>), Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss.

2. OG: Zimmer mit Zugang zur Terrasse, Zimmer mit Zugang zum Balkon, Badezimmer (Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM-Anschluss), separate Toilette, Gang, ca. 7,90 m<sup>2</sup> Balkon und ca. 7,90 m<sup>2</sup> Terrasse.

### **Haus 10/1:**

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 1.186.000,--**

Einzigartig und luxuriös mit einer Wohnfläche von ca. 183,12 m<sup>2</sup> (5 Zimmer), mehreren Terrassen (ca. 29,22 m<sup>2</sup> und ca. 13,83 m<sup>2</sup>) und ca. 73,17 m<sup>2</sup> Eigengarten (inkl. ca. 22,54 m<sup>2</sup> Gartenterrasse) sowie einen schönen Ausblick über den Felmeyergarten und den Kellerberg.

### **Raumaufteilung:**

EG: Repräsentativer Eingangsbereich, Bad, Saunaraum mit Gartenzugang, Aufzug, Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss, Garten und Gartenterrasse.



1. OG: Masterbedroom mit Badezimmer (freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch, große bodenebene Dusche), Schrankraum, separate Toilette, 2 weitere Zimmer, zweites Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschtisch, große bodenebene Dusche, WC, WM/WT-Anschluss), Aufzug, Treppe ins Obergeschoss, Luftraum, großzügige Verglasungen

2. OG: Ca. 44,83 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Zugang zu 2 Terrassen, Zimmer, separate Toilette, Abstellraum, Aufzug, 2 Terrassen (ca. 29,22 m<sup>2</sup> u. 13,83 m<sup>2</sup>)

## **Haus 10/2:**

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 1.079.000,--**

Elegant und großzügig mit einer Wohnfläche von ca. 162,36 m<sup>2</sup> (inkl. Loggien), 4 bis 5 Zimmern, einer Terrasse (ca. 11,00 m<sup>2</sup>), zwei Loggien

(ca. 3,24 m<sup>2</sup> und ca. 9,35 m<sup>2</sup>) sowie ca. 79,60 m<sup>2</sup> Eigengarten (inkl. ca. 22,89 m<sup>2</sup> Gartenterrasse) und herrlichem Ausblick über den Felmeyergarten.

## **Raumaufteilung:**

EG: Vorraum, Bad (Waschbecken, bodenebene Dusche, WC), Kleinlastenaufzug, Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss, Garten mit Terrasse

1. OG: Masterbedroom mit Loggia (ca. 3,24 m<sup>2</sup>), Schrankraum und Bad (freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch), separate Toilette, 2 weitere Zimmer, zweites Bad (Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM/WT-Anschluss), Abstellraum, Gang, Kleinlastenaufzug Treppe ins Obergeschoss.

2. OG: Variante 1: Ca. 54,66 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Zugang zu Terrasse und Loggia, Kleinlastenaufzug, ca. 11,00 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 9,35 m<sup>2</sup> Loggia. Variante 2: Ca. 42,67 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Zugang zur Loggia, Zimmer mit Terrassenzugang, Kleinlastenaufzug, ca. 11,00 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 9,68 m<sup>2</sup> Loggia

**Kaufpreis pro Garagenplatz: € 16.500,--** Alle Häuser können nur in Verbindung mit einem Garagenplatz erworben werden.

## **Luxusausstattung:**

- Deckenheizung und -kühlung mittels ressourcenschonender Luft-Luft-Wärmepumpe (pro Raum separat steuerbar)
- Bäder mit Unterputzarmaturen, Regenduschen, Handtuchheizkörper, teils Doppelwaschtischen und freistehenden Badewannen
- Glaselemente mit elektrisch schaltbarer Sichtschutzfolie zwischen den Glasscheiben im Master-Bedroom
- Hochwertiger Eichen-Parkettboden, moderne großformatige Fliesen im Sanitärbereich
- Alle Türen mit 2,10 m Durchgangshöhe, Holz-Aluminium-Hauseingangstür mit 5-Fach-Verriegelung
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster und -Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrischen UP-Senkrechtmarkisen steuerbar per Funkhandsender
- PV-Anlage auf dem Dach, deren Energieüberschuss in 5 kW-Batterien zwischengespeichert wird
- Digitale Videosprechanlage, Alarmanlage, Sat-Anlage (Astra und Hotbird), Leerverrohrung für Medienanschluss
- Personenaufzug (Haus 10/1) und Kleinlastenaufzug (Haus 10/2)
- Garagentore mit Handsender, Leerverrohrungen für Ladestationen (E-Fahrzeuge) in allen Garagenstellplätzen

**Angaben laut Energieausweis:** Haus 10/1 und 10/2: HWB 40,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B, fGEE 0,59, Klasse A+: Haus 12/1 und 12/2: HWB 44,0 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B, fGEE 0,68, Klasse A+

### **Ausgezeichnete Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:**

Eckgrundstück in einer sehr ruhigen und grünen Gasse, nahe des Naturschutzgebiets Kellerberg. Hervorragende Infrastruktur in Gehweite: Einkaufszentrum, Supermärkte, Hallen- und Sommerbäder, Eislaufplatz, Theater, Golfplätze, Reiterhöfe, Veranstaltungszentrum, Heurigen, Volksschulen, Gymnasium, Mittelschule und Kindergärten sind fußläufig oder in kurzer Zeit erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Bahnhof/Schnellbahn-Station (ca. 17 Fahrminuten bis Bahnhof Wien Mitte) und mehrere Busse in Gehdistanz. Die Bushaltestelle der Linie 171 nach Wien (Kaiser Ebersdorf) befindet sich vor dem Haus. Die S1 und die A4 sind in kürzester Zeit erreichbar.

Kaufpreis für Anleger auf Anfrage

Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3% + 20% USt.  
Maklerprovision, 1,5% (bei Fremdfinanzierung 1,85%) zzgl. Barauslagen und 20% USt  
Vertragserrichtungskosten und Treuhandabwicklung.

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 <1.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <6.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.750m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap