

**Moderne Twin-Villen mit Luxus-Ausstattung und  
Panoramablick über den Felmeyergarten. Grünruhelage  
mit sehr guter Infrastruktur**



Fassaden (Süd und Ost)

**Objektnummer: 1609/46940**

**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:                      | 2026                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Wohnfläche:                   | 183,12 m²               |
| Zimmer:                       | 5,50                    |
| Bäder:                        | 3                       |
| WC:                           | 4                       |
| Terrassen:                    | 2                       |
| Garten:                       | 73,17 m²                |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,10 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,59                 |
| Kaufpreis:                    | 1.186.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

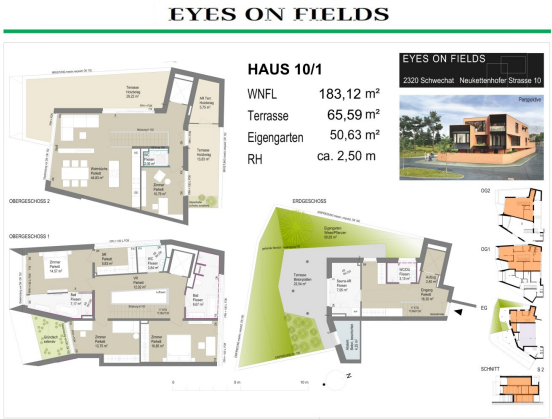
## Ihr Ansprechpartner



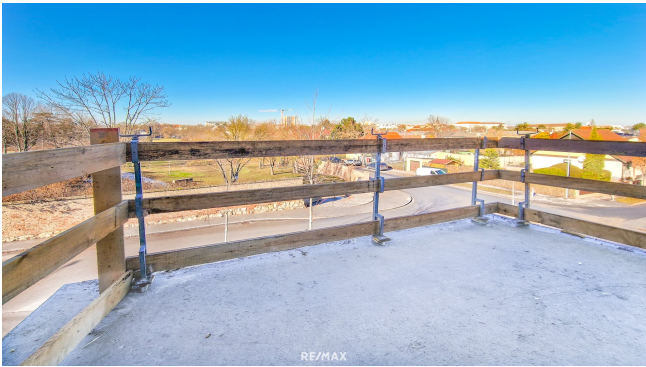
**Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder**

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













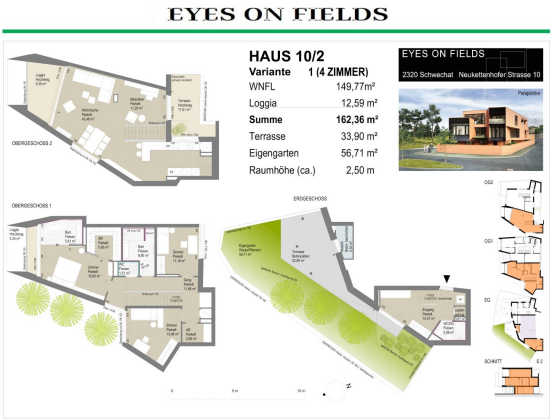






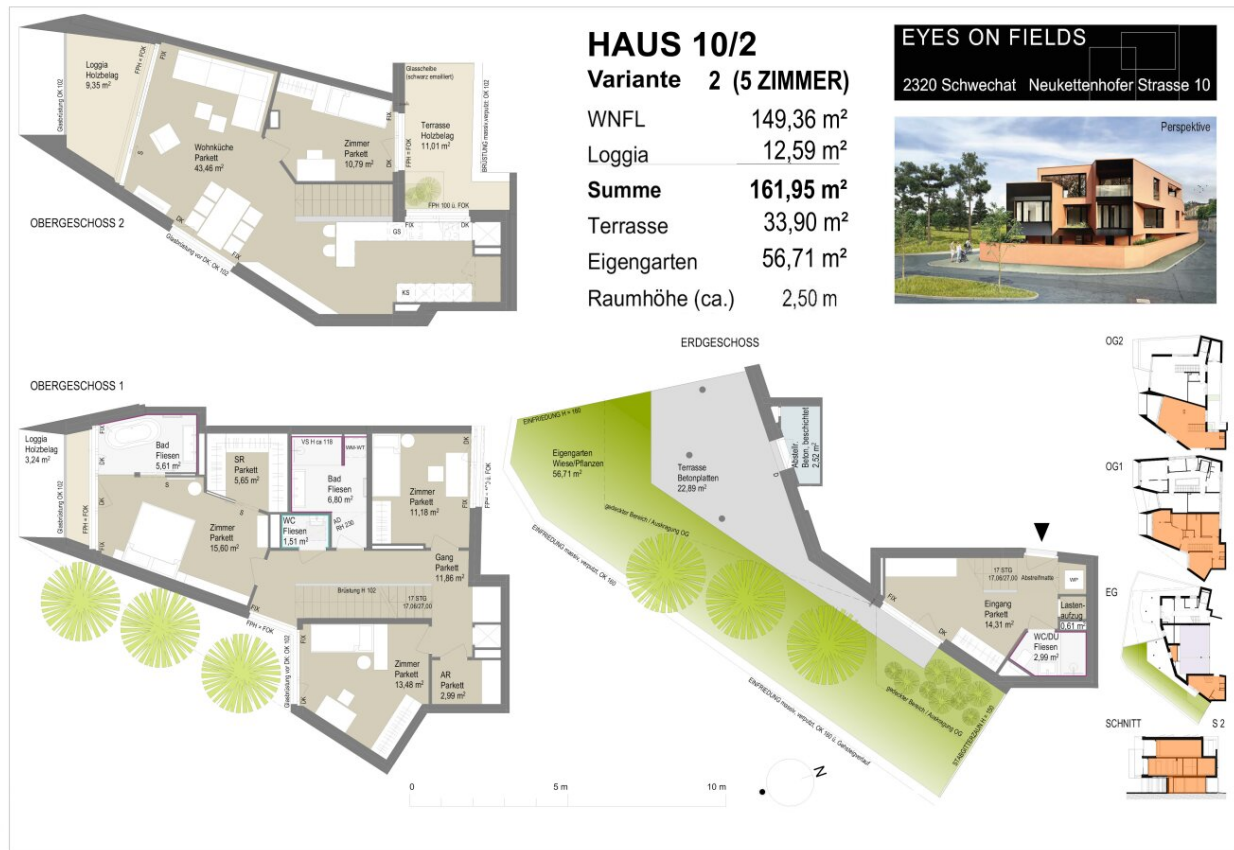








# EYES ON FIELDS



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

**MEIN HEIM** GmbH

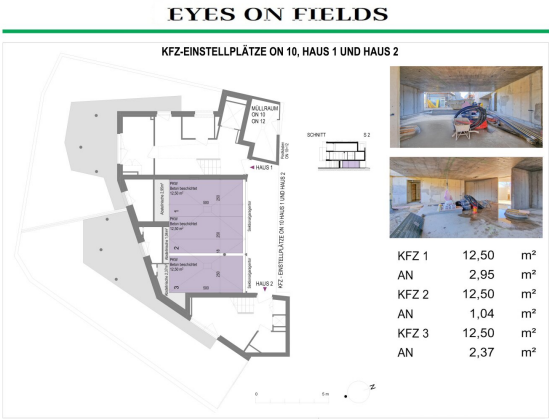
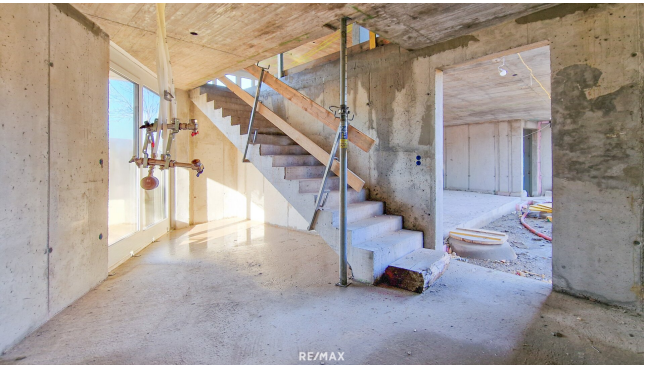






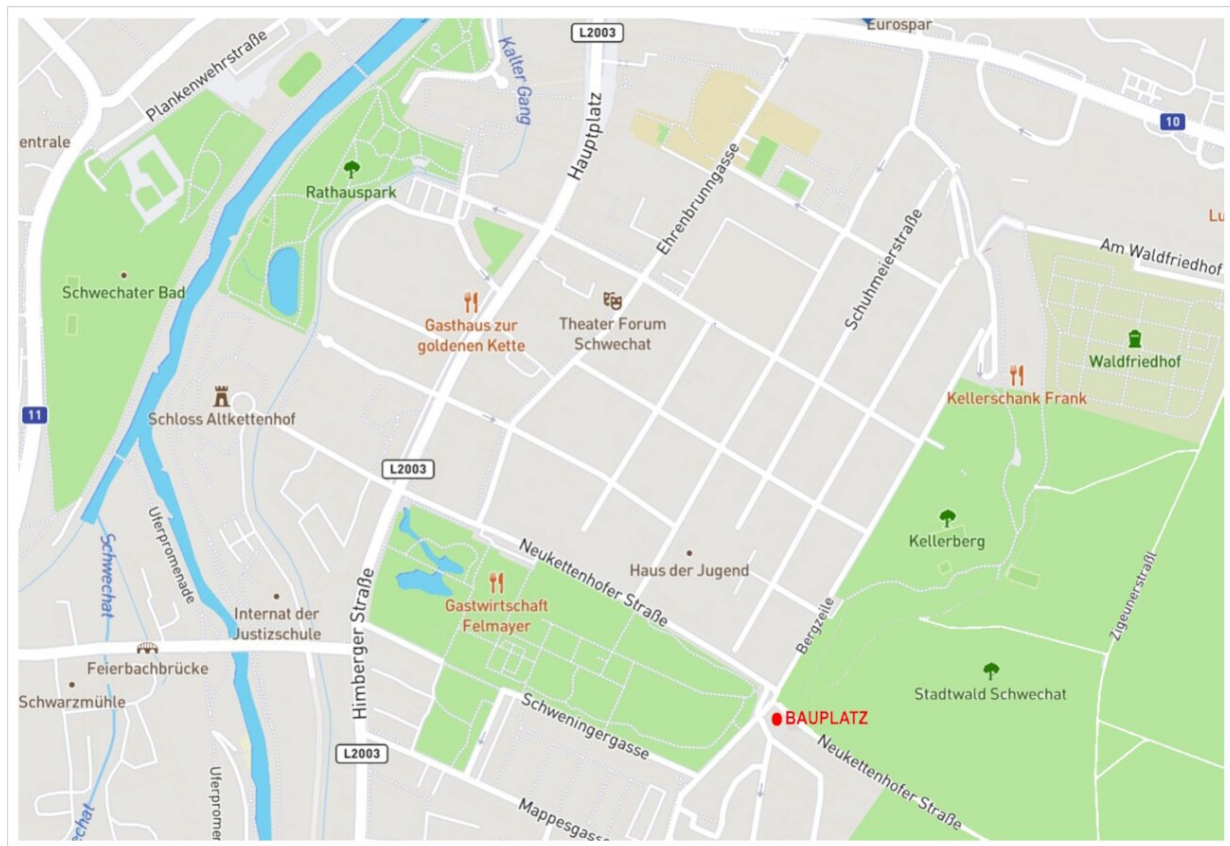








# EYES ON FIELDS



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

**MEIN HEIM** GmbH

## EYES ON FIELDS



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

**MEIN HEIM** GmbH









## Objektbeschreibung

Exklusive Twin-Villen (Fertigstellung Herbst 2026) in hervorragender Grünruhelage in Schwechat, nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und ca. 20 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt

Moderne Architektur, großzügige Panoramaverglasungen mit Blick über den Felmeyergarten und den Kellerberg/Stadtwald, eine optimale Raumaufteilung, großzügige Freiflächen, luxuriöse Ausstattung, energieeffiziente Bauweise sowie sechs großzügige Garagenplätze zählen zu den zahlreichen Vorzügen dieses Projekts.

Eine grüne Oase mit beeindruckendem Panoramablick, unmittelbar an das Erholungsgebiet Kellerberg angrenzend, 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.

Es stehen vier hochwertige Twin-Villenhälften mit Wohnflächen von ca. 95,56 m<sup>2</sup> bis ca. 183,00 m<sup>2</sup> und Kaufpreisen ab € 625.000,– zur Verfügung.

### Haus 10/1

**Einzigartig und luxuriös** mit einer Wohnfläche von ca. 183,12 m<sup>2</sup> (5 Zimmer), 2 Terrassen (ca. 29,22 m<sup>2</sup> und ca. 13,83 m<sup>2</sup>), ca. 73,17 m<sup>2</sup> Eigengarten (inkl. ca. 22,54 m<sup>2</sup> Gartenterrasse) sowie einen traumhaften 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-Anschluss), Aufzug, Treppe ins Obergeschoss, Luftraum, großzügige Verglasungen

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

### Haus 10/2

**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.



## **Raumaufteilung:**

**EG:** Vorraum, Bad (Waschbecken, bodenebene Dusche, WC), [Kleinlastenaufzug](#), 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, Treppe ins Obergeschoss, Kleinlastenaufzug.

**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 Haus 10/1 (schlüsselfertig): € 1.186.000,--**

**Kaufpreis Haus 10/2 (schlüsselfertig): € 1.079.000,--**

**Kaufpreis 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
- 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

- PV-Anlage auf dem Dach, 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: HWB 40,1 kWh/m²a, Klasse B, fGEE 0,59, Klasse A+

**Ausgezeichnete Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten 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.

Auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer wird hingewiesen. 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.

#### **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