

Exklusive Twin-Villen mit hochwertiger Ausstattung und Weitblick ins Grüne



Fassaden (Süd und Ost)

Objektnummer: 1609/46941

**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:	118,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	19,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	782.000,00 €
Provisionsangabe:	

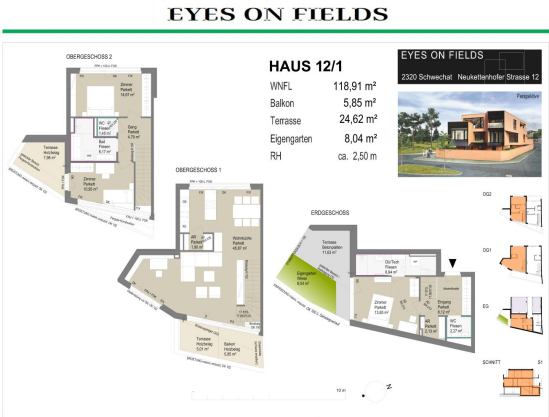
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

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



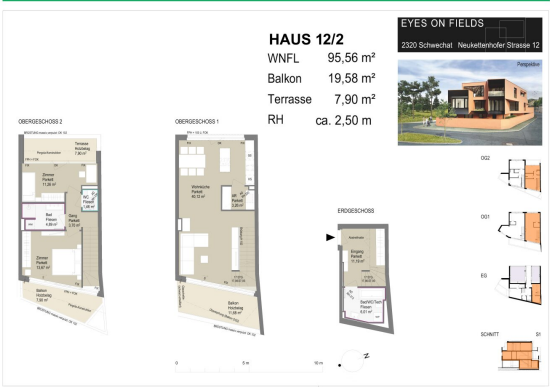








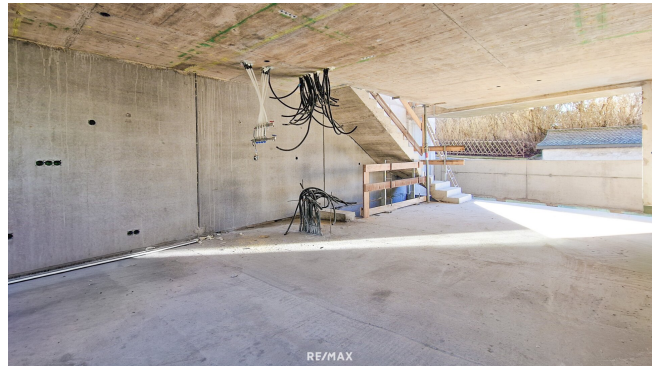
EYES ON FIELDS

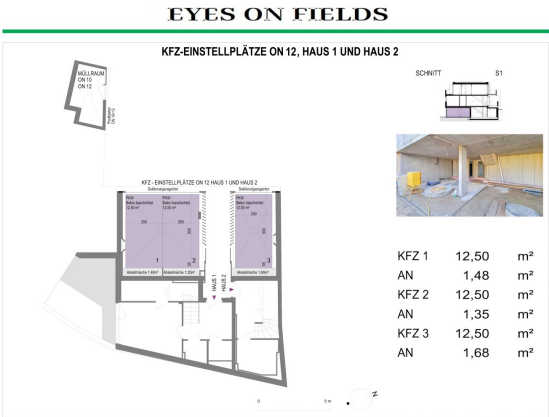


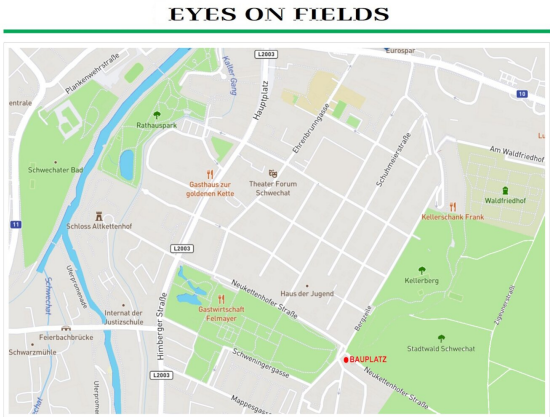
Dipl.-Ing. Maurs Abate-Eder RE/MAX FIRST

MEIN HEIM GmbH









EYES ON FIELDS



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

MEIN HEIM GmbH





Objektbeschreibung

Hochwertige 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 m² bis ca. 183,00 m² zur Verfügung. Die Kaufpreise beginnen bei € 625.000,—.

Haus 12/1

Stilvoll und geräumig mit einer Wohnfläche von ca. 118,91 m², 4 Zimmern, einer Terrasse (ca. 7,98 m²), einem Balkon/Terrasse (ca. 10,86 m²) und einem ca. 19,67 m² großen Eigengarten (inkl. ca. 11,63 m² Gartenterrasse) sowie schönem Ausblick ins Grüne.

Raumaufteilung:

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

1. OG: Ca. 46,00 m² große Wohnküche mit Zugang zu Balkon/Terrasse (ca. 10,86 m²) und Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss.

2. OG: 2 Zimmer, Bad (Badewanne, Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM-Anschluss), separate Toilette, Gang, ca. 7,98 m² Terrasse.

Haus 12/2:

Sehr gut aufgeteilt mit einer Wohnfläche von ca. 95,56 m², drei Zimmern, einer Terrasse mit ca. 7,90 m², zwei Balkonen mit ca. 11,68 m² und ca. 7,90 m² sowie einer schönen Aussicht ins Grüne

Raumaufteilung:

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

1. OG: Ca. 40,12 m² Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 11,68 m²), 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 m² Balkon und ca. 7,90 m² Terrasse.

Kaufpreis Haus 12/1 (schlüsselfertig): € 782.000,--

Kaufpreis Haus 12/2 (schlüsselfertig):: € 625.000,--

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 44,0 kWh/m²a, Klasse B, fGEE 0,68, 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.

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 <6.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <750m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap