

**blackmeetsgreen - Natur. Holz. Zuhause. Architektur mit
Charakter. ERSTBEZUG Gartenwohnung**



Objektnummer: 6460/354

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 52,90 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 27,20 m ² |
| Kaufpreis: | 360.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Cathrin Markiewicz

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

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

LANGENZERSDORFERSTR. 27
1210 Wien

Wohnung TOP Nr°2/3

Erdgeschoss/ Garten

Wohnutzfläche 52,9 m²
Terrasse: 13,2 m²
Garten: 27,2 m²

Der Grundriss dient der Veranschaulichung der Wohnung betreffend Lage, Größe und Raumaufteilung. Technisch erforderliche Änderungen während der Bauphase vorbehalten. Die angegebenen Quadratmeter sind Circomasse. Die dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht inkludiert und stellt lediglich einen unverbindlichen Möblierungsvorschlag dar. Alle Inhalte und Darstellungen vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

0 1 2 3 4

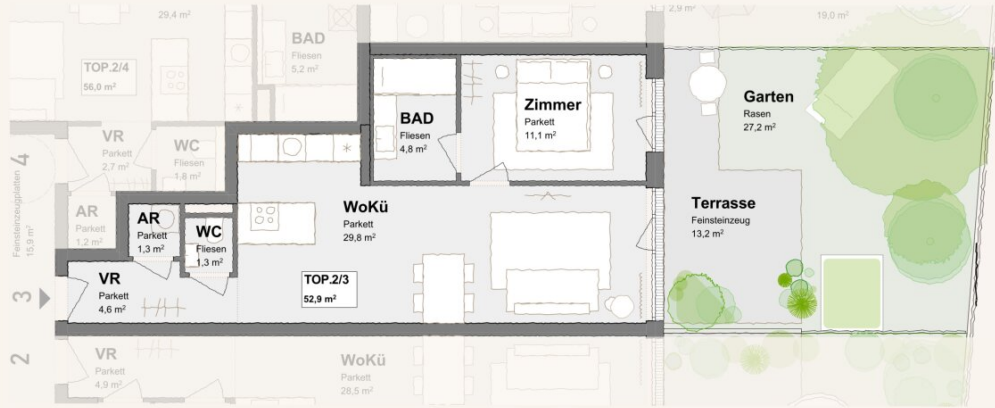
Maßstab: 1:100

08.01.2026

KROKUS

ARCHITEKTUR
ARCH. DR. ROBERT KERNBERG
WALFISCHGASSE 11/B, 1010 WIEN
OFFICE@KROKUS.AT

LANGENZERSDORFER STRASSE 27



Grundriss Erdgeschoss



Objektbeschreibung

blackmeetsgreen

Natur. Holz. Zuhause.

Architektur mit Charakter

Zwischen dem Bisamberg und einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend entsteht mit **blackmeetsgreen** ein Wohnprojekt, das Wohnqualität und moderne Haustechnik mit einer klaren architektonischen Linie verbindet.

In einem Umfeld, das überwiegend von klassischer Wohnbebauung geprägt ist, hebt sich das Projekt durch sein Zusammenspiel aus Architektur, Material und energieeffizienter Ausführung ab.

Helle Fassaden, warmes Holz und dunkelgrüne Elemente prägen das Erscheinungsbild des Gebäudes.

Alle Wohnungen verfügen über eigene Außenflächen – Gärten, Terrassen oder Balkone – und erweitern den Wohnraum spürbar nach draußen.

Auch technisch ist das Projekt auf langfristige Qualität ausgelegt. Eine Kombination aus Wärmepumpe, Photovoltaik und Fußbodenheizung sorgt für eine effiziente Energieversorgung und ein angenehmes Raumklima.

Insgesamt entstehen 10 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 m² und 123 m².

Ein besonderes Highlight ist das Townhouse auf zwei Ebenen mit großzügigen Terrassen und eigenem Garten.

ARCHITEKTUR & GESTALTUNG

Bei **blackmeetsgreen** steht eine klare Materialwahl im Vordergrund.

Helle Fassaden treffen auf Holzlamellen und dunkelgrüne Fensterrahmen sowie Geländer. Diese Kombination gibt dem Gebäude seinen eigenen Charakter.

Gärten, Terrassen und Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und prägen das Erscheinungsbild des Hauses.

WOHNEN

Helle Räume und eine wohnliche Atmosphäre bestimmen die Wohnungen.

Garten, Terrasse / Balkon sind bei jeder Einheit direkt angebunden und machen den Außenbereich zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens.

Das Projekt umfasst Gartenwohnungen sowie Galeriewohnungen (Maisonetten) mit Terrassen / Balkonen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Townhouse auf zwei Ebenen mit eigenem Garten und großzügigen Terrassen.

BÄDER & AUSSTATTUNG

Die Innenausstattung ist klar und hochwertig gehalten.

Fischgrätparkett sorgt in den Wohnräumen für eine natürliche, angenehme Atmosphäre. In den Bädern werden großformatige Fliesen in warmen Grau- und Naturtönen eingesetzt, ergänzt durch grüne Akzentfliesen. Waschbecken, WCs und Armaturen sind durchgehend in Schwarz ausgeführt und setzen einen bewussten Kontrast.

Bei der Auswahl der Materialien wurde auf namhafte Hersteller und langlebige Qualität gesetzt. Die Kombination aus natürlichen Oberflächen und schwarzen Elementen gibt den Räumen einen eigenständigen Charakter.

TECHNIK & KOMFORT

Das Projekt ist auf eine effiziente und moderne Nutzung ausgelegt.

- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage je Einheit
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Dachgeschoss, Vorbereitung im Erdgeschoss
- Smart-Home-Vorbereitung
- E-Anschluss in der Garage vorbereitet

- Paketboxen für komfortable Zustellung

HIGHLIGHT – TOWNHOUSE

Ein besonderes Highlight ist das eigenständige Townhouse auf zwei Ebenen:

- ca. **123,2 m² Wohnfläche**
- ca. **48,5 m² Terrassen**
- ca. **63,9 m² Garten und Dachgarten**

Mit eigenem Garten, mehreren Terrassen und einem Dachgarten entsteht hier ein Wohnen, das an ein eigenes Haus erinnert – mit viel Raum im Freien und einer Qualität, die das Projekt auf besondere Weise ergänzt.

LAGE

Strebersdorf · 1210 Wien

Die Natur beginnt hier direkt vor der Haustür. Der **Bisamberg** mit seinen Wegen zum Spazieren, Laufen und Radfahren ist zu Fuß erreichbar. Sowohl in **Strebersdorf** als auch im angrenzenden **Stammersdorf** ist die Heurigenkultur Teil der Umgebung. Weinberge, kleine Lokale und die typische Wiener Weinlandschaft prägen das Bild.

Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen und den Alltag hinter sich zu lassen.

BILDUNG & FAMILIE

In unmittelbarer Umgebung befindet sich der **DeLaSalle Campus Strebersdorf** mit Kindergarten, Volksschule und weiterführenden Schulen.

Ergänzt wird das Angebot durch weitere öffentliche und private Bildungseinrichtungen sowie mehrere Kindergärten im Bezirk.

Spielplätze und kleine Parks sind gut erreichbar und bieten Platz zum Toben und Draußensein.

NAHVERSORGUNG & ANBINDUNG

Das Einkaufszentrum **C21** ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine umfassende Nahversorgung sowie ein Ärztezentrum.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Öffentlich:

- Buslinien 32A & 34A
- Straßenbahnlinien 26 & 27 (Anschluss U6, U1)
- S-Bahn Strebersdorf (S3, S4)

Auto:

- Direkter Anschluss an die A22 - ca. 20 Minuten in die Wiener Innenstadt

Eine Übersicht über alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auf der Projekthomepage www.blackmeetsgreen.at

ECKDATEN

HAUS 2 TOP 3 Gartenwohnung

Wohnfläche: 52,9m²

- Wohnküche 29,8m²
- Schlafzimmer 11,1m²

Terrasse: 13,2m²

Garten: 27,2m²

KONDITIONEN

Kaufpreis EUR 360.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Vertragserrichtung Mag. Bertram Eisner - Eisner Ruhdorfer Rechtsanwälte

Beziehbar: nach Fertigstellung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap