

**Raus aus der Stadt. Rein ins Leben. Leistbares Eigentum  
im Grünen.**



Visualisierung - kann von der realen Umsetzung abweichen

Visualisierung Haus\_1

**Objektnummer: 7939/2300162875**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lagerhausstraße 6
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2432 Schwadorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	1,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	10,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	45,00
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wiser**

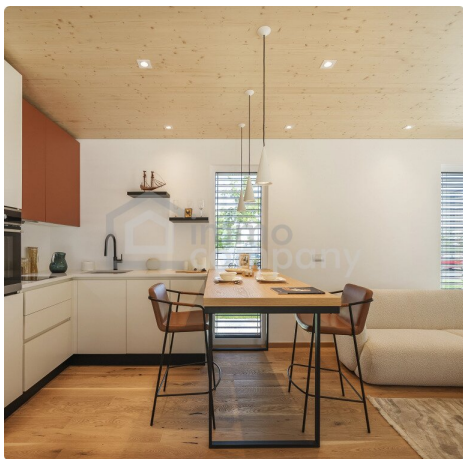
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

2  
H  
C  
V



Visualisierung - kann von der realen Umsetzung abweichen











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

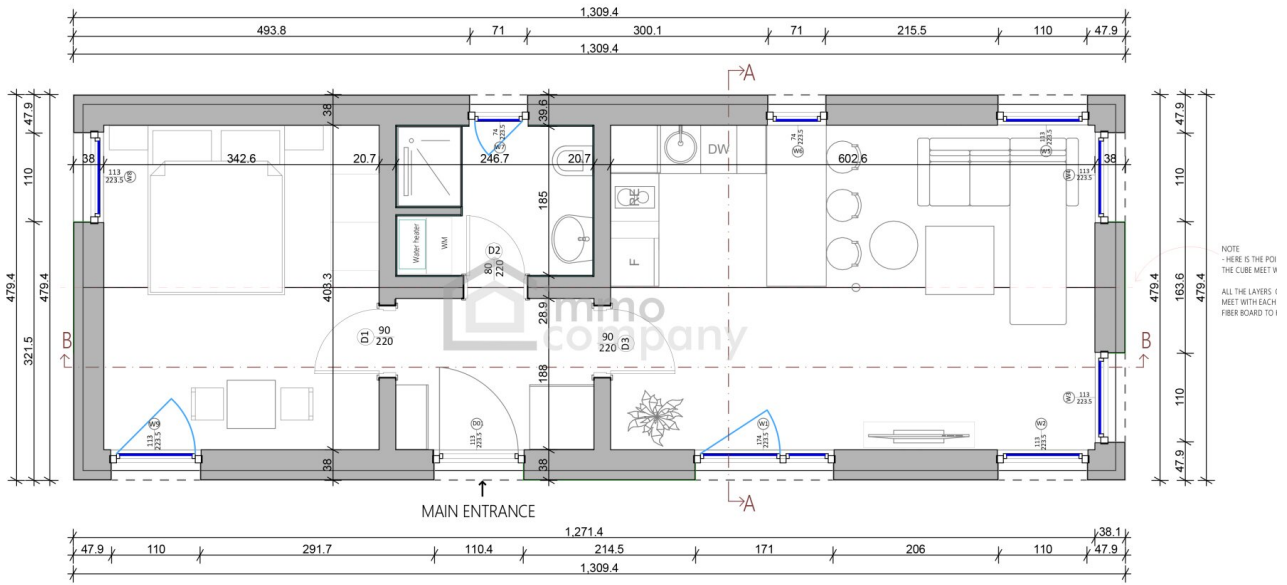
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



1 FLOOR PLAN  
SCALE: P=1:50



## Objektbeschreibung

### **Exklusives Lebensgefühl nahe Wien – 10 nachhaltige Kleinhäuser mit Pool, Sauna & Privatsphäre**

Warum viel Geld für eine kleine Stadtwohnung bezahlen, wenn echtes Wohngefühl auch anders möglich ist?

Dieses moderne Wohnprojekt nahe Wien richtet sich an Menschen, die bewusst leben möchten:

mehr Natur, mehr Ruhe, mehr Freiraum – und trotzdem modern, hochwertig und gut angebunden.

Die stilvollen Kleinhäuser kombinieren durchdachte Architektur mit eigenem Garten, Terrasse, hochwertiger Ausstattung sowie gemeinschaftlichem Pool- und Saunabereich.

Ideal für Paare oder Singles, die keinen klassischen Familienhaus-Stress suchen, sondern ein Zuhause mit Lebensqualität und Charakter.

### **Naturnah wohnen. Modern leben. Zukunft bewusst gestalten.**

In ruhiger, grüner Lage mit wunderschönem alten Baumbestand entsteht auf einer Fläche von 3.700 m<sup>2</sup> eine kleine, exklusive Anlage mit nur 10 Hauseinheiten.

Großzügige Grünflächen und die natürliche Umgebung schaffen eine besondere Atmosphäre – ideal für alle, die Ruhe, Privatsphäre sowie Sport - und Ausflugsziele vor der Haustüre schätzen.

Dieses hochwertige Wohnprojekt vereint moderne Architektur, durchdachte Planung und ein ökologisch orientiertes Wohnkonzept.

Wunderbar in der Natur gelegen und dennoch zentral – und das nur 20 Minuten von Wien entfernt!

Die modernen, nachhaltigen Holzhäuser im Passivhausstandard vereinen umweltfreundliche Materialien mit energieeffizienter Technologie.

Hier verbinden sich Natur, Komfort und leistbares Eigentum zu einem Zuhause mit echtem Mehrwert.

## **Ausstattung & Qualität**

50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

30 m<sup>2</sup> Terrasse

Edler Echtholzparkett in Eiche

Fußbodenheizung / Fußbodenkühlung

Bodentiefe 3-fach verglaste Alufenster

Elektrische Außenbeschattung

Einbauküche vom Tischler / Marmorarbeitsplatte

Hochwertige Markengeräte (Waschtrockner, Kühlschrank, Herd)

Sicherheitstüre und Schloss

Smart Lock Tür (Fingerprint, Code, App)

High Speed WLAN

2 PKW-Stellplätze je Haus

E-Ladestation je Grundstück (E-Mobilität vorbereitet)

ca. 300 m<sup>2</sup> Eigengarten

## **Besondere Highlights**

Mitbenutzung großer Pool - 8 x 3 Meter, beheizt

Sauna für entspannte Stunden

Outdoor-Küche für gemeinsame Momente

Ein Wohngefühl, das an Urlaub erinnert – jeden Tag

## **Nachhaltigkeit & Technik**

Passivhausstandard (kfw40)

100% Holzhaus

Photovoltaik Paneele am Dach mit 2.7 kW

Luft-Wärmepumpe

Nachtstromspeicher

kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung

ökologisches Schraubfundament statt Beton

Durch die Kombination moderner Technik und intelligenter Planung entsteht ein **energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnkonzept**, das den Grundstein für ein weitgehend **energieautarkes Wohnen** legt.

## **Lage & Anbindung**

Ruhige Umgebung mit hoher Lebensqualität

ca. 20 Minuten nach Wien Simmering

ca. 15 Minuten zum Flughafen

ca. 25 Minuten zum Neusiedlersee

Einkaufsmöglichkeiten - moderner großer Supermarkt nur wenige Gehminuten entfernt

Schulen & Infrastruktur sowie Ärzte im Ort

Natur- und Erholungsräume in unmittelbarer Nähe (Nationalpark Donau-Auen)

## **Besichtigung & Verfügbarkeit**

Musterhaus ab Anfang Juni 2026 vor Ort besichtigbar

Häuser voraussichtlich ab August 2026 verfügbar, Bezug nach Vereinbarung

Erleben Sie das Wohngefühl bereits vor Fertigstellung

## **Besonderheit**

Eigentum auf grundbücherlich eingetragenen Baurechtsgrundstück – eine attraktive Möglichkeit, hochwertiges Wohnen leistbar zu realisieren.

Dieses besondere Angebot richtet sich an Paare & Singles mit Anspruch sowie an Menschen, die Gemeinschaft schätzen – ohne auf Privatsphäre zu verzichten.

Das Musterhaus steht Ihnen ab Juni zur Besichtigung zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen ausführliche Informationen und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung vor Ort ein!

## **Preisgestaltung**

**Attraktive Kaufpreise ab € 225.000,-**

Die Preisgestaltung richtet sich nach Lage und Grundstücksgröße der jeweiligen Einheit.

Insgesamt stehen 8 Häuser in drei unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung.

Bei Interesse freue ich mich, Ihnen **nähere Informationen und ausführliche Unterlagen zum Projekt** zukommen zu lassen.

Gerne lade ich Sie **ab Anfang Juni** zu einem **gemeinsamen Rundgang durch das Musterhaus** ein, damit Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Wohnkonzept machen können.

## Disclaimer

Die im Inserat dargestellten Inhalte, Visualisierungen und Pläne dienen der unverbindlichen Information über das geplante Bauvorhaben.

Maßgeblich für die Ausführung sind ausschließlich der abgeschlossene Kaufvertrag sowie die darin enthaltene Baubeschreibung.

Änderungsvorbehalt: Die finale Gestaltung, das Layout sowie die technische Ausführung des Gebäudes und der Wohneinheiten können sich während der Planungs- und Bauphase ändern.

Außenanlagen: Die Darstellung von gemeinschaftlichen Außenanlagen, Bepflanzungen und deren Anordnung ist beispielhaft. Die genaue visuelle und technische Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Umsetzung und kann von den gezeigten Illustrationen abweichen.

Ausstattung: Möblierungen und Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen und Visualisierungen sind lediglich Gestaltungsvorschläge und nicht Teil des Lieferumfangs,

sofern nicht explizit vertraglich vereinbart.

Irrtümer: Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Druckfehler und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <2.350m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <6.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <700m

Kindergarten <3.225m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <2.375m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m  
Bank <650m  
Post <925m  
Polizei <1.850m

### **Verkehr**

Bus <400m  
Autobahnanschluss <6.150m  
Bahnhof <4.675m  
Flughafen <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap