

# Modernes Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens – Neubau mit höchster Energieeffizienz und Wohnkomfort

 **RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Haus

**Objektnummer: 1684/288**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2435 Wienerherberg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	609.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.648,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

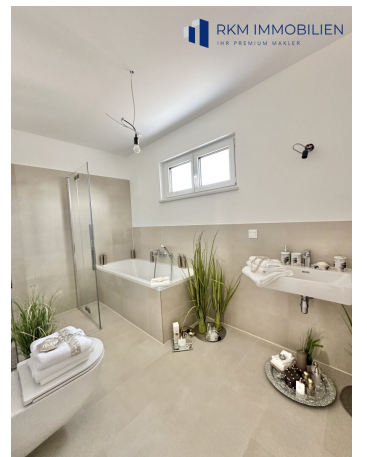


**Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

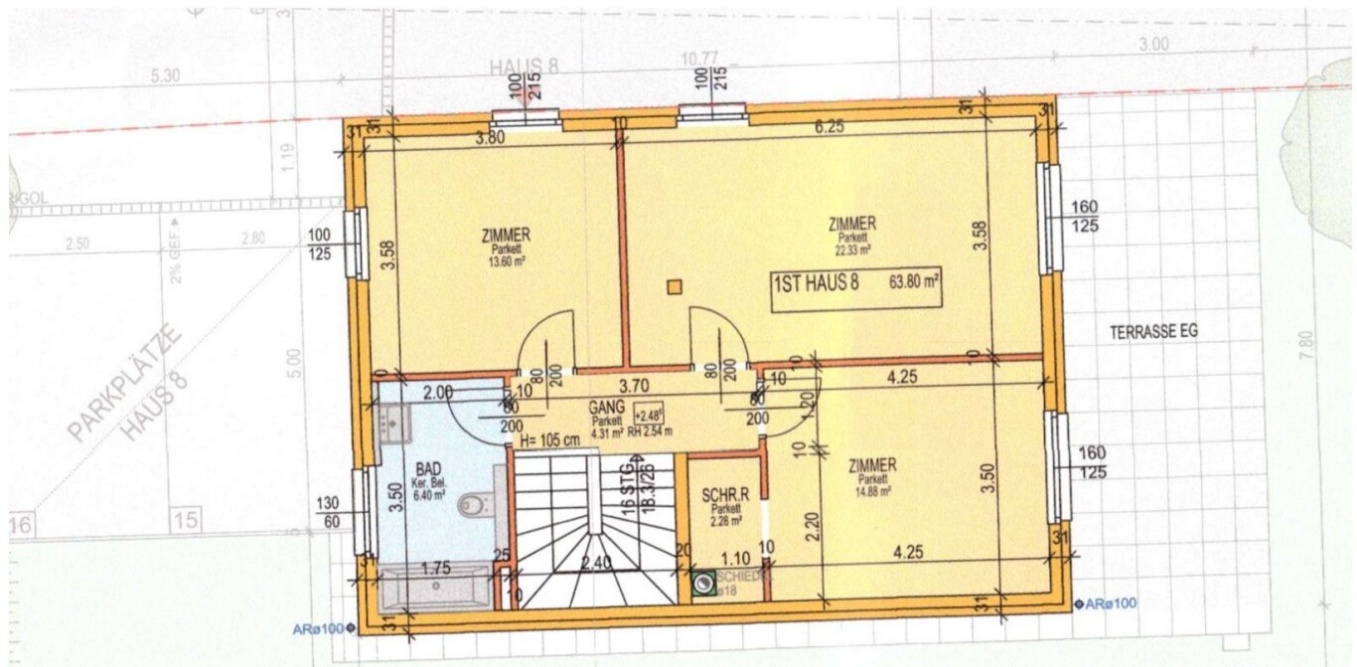








# OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Dieses soeben nach modernsten Standards errichtete Haus bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Sicherheit und unmittelbarer Nähe zur Metropole Wien. Sie wohnen mitten in der Natur in einer geschlossenen Wohnanlage und erreichen die Stadt in nur wenigen Autominuten – eine seltene Verbindung, die höchste Lebensqualität garantiert.

## Ausstattung & Technik

Das Haus wurde mit modernster Technologie und höchstem energetischem Anspruch errichtet:

- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe
- Energieeffiziente Bauweise
- Niedrige Betriebs- und Energiekosten (ca. EUR 140,- pro Monat)

Diese nachhaltige Bauweise sorgt für maximale Effizienz und zugleich finanzielle Unabhängigkeit im laufenden Betrieb.

## Raumkonzept

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und ideale Raumaufteilung auf zwei Ebenen:

### Erdgeschoss:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Technikraum
- Badezimmer mit WC

## **Obergeschoss:**

- drei Schlafzimmer
  
- weiteres Badezimmer mit WC

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente, in dem sich Licht und Architektur harmonisch verbinden.

## **Außenbereich**

Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen idyllischen Blick ins Grüne. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und das Zwitschern der Vögel in einer absolut angenehmen Wohnatmosphäre.

## **Parken & Sicherheit**

Zwei PKW-Stellplätze stehen zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für die Familie. Die geschlossene Wohnanlage sorgt zusätzlich für ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre für alle Bewohner.

## **Fazit**

Dieses moderne Haus vereint hochwertige Bauqualität, Energieeffizienz, Naturverbundenheit und Stadtnähe in perfekter Harmonie. Ein ideales Zuhause für alle, die nachhaltiges Wohnen mit höchstem Komfort verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses besondere Objekt – es könnte Ihr neues Zuhause für viele Jahre werden.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Bahnhof <5.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap