

Moderne energieeffiziente Kleinhäuser im Grünen nahe Wien | Erstbezug & Kaufoption



Visualisierung - kann von der realen Umsetzung abweichen

moderne Kleinhäuser mit eigenem Garten

Objektnummer: 7939/2300162906

**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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	10,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	45,00
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.390,00 €
Kaltmiete	1.390,00 €
Infos zu Preis:	

25 % der bezahlten Mieten werden bei späterem Kauf auf den Kaufpreis angerechnet

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

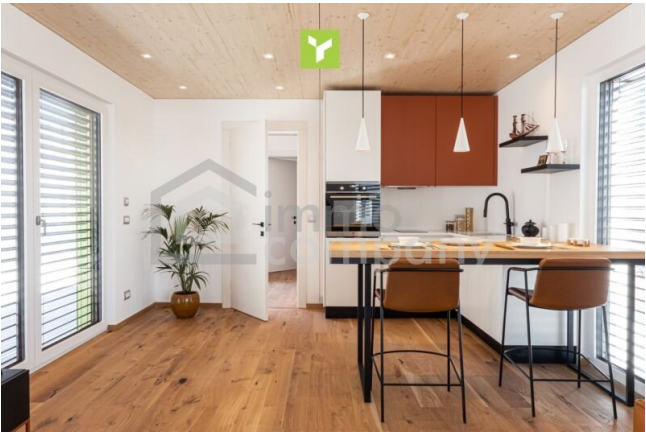


K
I
S
2
H
C
V



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

Objektbeschreibung

Raus aus der Stadt. Rein ins Leben.

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 bewusster leben möchten:

mehr Natur, mehr Ruhe, mehr Freiraum – ohne auf Komfort und gute Anbindung verzichten zu müssen.

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

Ideal für Paare oder Singles, die bewusst kompakter, unkomplizierter und dennoch hochwertig wohnen möchten.

Naturnah wohnen. Modern leben. Zukunft bewusst gestalten.

In ruhiger, grüner Lage mit schönem alten Baumbestand entsteht auf einer Fläche von 3.700 m² 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 Ausflugsmöglichkeiten 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 nachhaltige Architektur zu einem Zuhause mit echtem Mehrwert.

Ausstattung & Qualität

50 m² Wohnfläche

30 m² 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 m² 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 schon jetzt, wie sich modernes Wohnen im Grünen anfühlen kann.

Besonderheit – Miete mit Kaufoption

Dieses Projekt bietet Ihnen die attraktive Möglichkeit, hochwertiges Wohnen zunächst flexibel zur Miete zu genießen und sich später den Traum vom Eigentum zu erfüllen.

Der Mietvertrag wird auf 3 Jahre befristet abgeschlossen. Anschließend besteht die Möglichkeit, das Haus zu kaufen.

Besonders attraktiv:

Ein Teil der bereits bezahlten Miete (25%) wird im Falle eines späteren Kaufs auf den Kaufpreis angerechnet.

Miete - Preisgestaltung

Attraktive Bruttomiete ab EUR 1.390,-

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

Insgesamt stehen 8 Häuser in drei unterschiedlichen Mietkategorien zur Verfügung.

Dieses besondere Wohnkonzept richtet sich an Menschen mit Anspruch, die Ruhe, Qualität und Natur schätzen – ohne auf modernes Wohnen und gute Anbindung verzichten zu wollen.

Das **Musterhaus steht Ihnen ab Juni 2026** zur Besichtigung zur Verfügung.

Es handelt sich um einen **schlüsselfertigen Erstbezug** nach Fertigstellung.

Gerne senden wir Ihnen ausführliche Informationen und laden Sie herzlich zu einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort ein.

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 Mietvertrag 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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