

## **Erstbezug in Auersthal: unterkellerte Doppelhaushälfte mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Wohnzimmer (Einrichtungsvorschlag)

**Objektnummer: 1993-1**

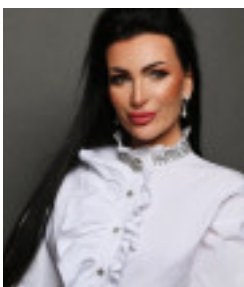
**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2214 Auersthal
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nataliya Schweda**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien













## Objektbeschreibung

Hier können Sie diese schöne Immobilie online besichtigen:

<https://my.matterport.com/models/SbnRJ4TKPbN>

In der begehrten Weingartenstraße 63 in Auersthal präsentiert sich diese exklusive Doppelhaushälfte als ein Refugium für Anspruchsvolle. Das im Jahr **2026** in **massiver Bauweise** fertiggestellte Haus besticht durch eine klare Formsprache und eine Architektur, die Licht und Raum vereint.

Auf über **150 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein Zuhause, das Großzügigkeit neu definiert.

### ?Gestaltungsfreiheit

Die Immobilie wird **belagsfertig** übergeben – eine Einladung an Ihre Kreativität. Während die technische Basis auf höchstem Niveau vorbereitet ist, wählen Sie die Böden und Oberflächen, die Ihren Stil widerspiegeln. Hochwertige **Qualitätsfenster** rahmen den Blick in die Natur ein und garantieren eine stille, geborgene Atmosphäre.

### ?Wohnkomfort auf allen Ebenen

Erleben Sie ein Raumkonzept, das keine Kompromisse eingeht. Ein besonderes Highlight ist der **voll beheizte Keller**, der weit mehr als nur Stauraum bietet: ob als privates Gym, Atelier oder weitläufige Wellness-Oase – hier findet Ihre Individualität den passenden Raum. Dank der innovativen **Solarunterstützung** genießen Sie **Energieeffizienz pur** und profitieren von dauerhaft niedrigen Betriebskosten. Der eigene, charmante Garten mit sonniger Terrasse rundet dieses Angebot als private Outdoor-Oase perfekt ab.

### Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte direkt.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause vor Ort präsentieren zu dürfen.

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 <1.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap