

Freier Grünblick & Balkon – moderner Neubau-Erstbezug



Objektnummer: 24038-2

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,92 m ²
Nutzfläche:	83,92 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	699.500,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	13,50 €
Provisionsangabe:	

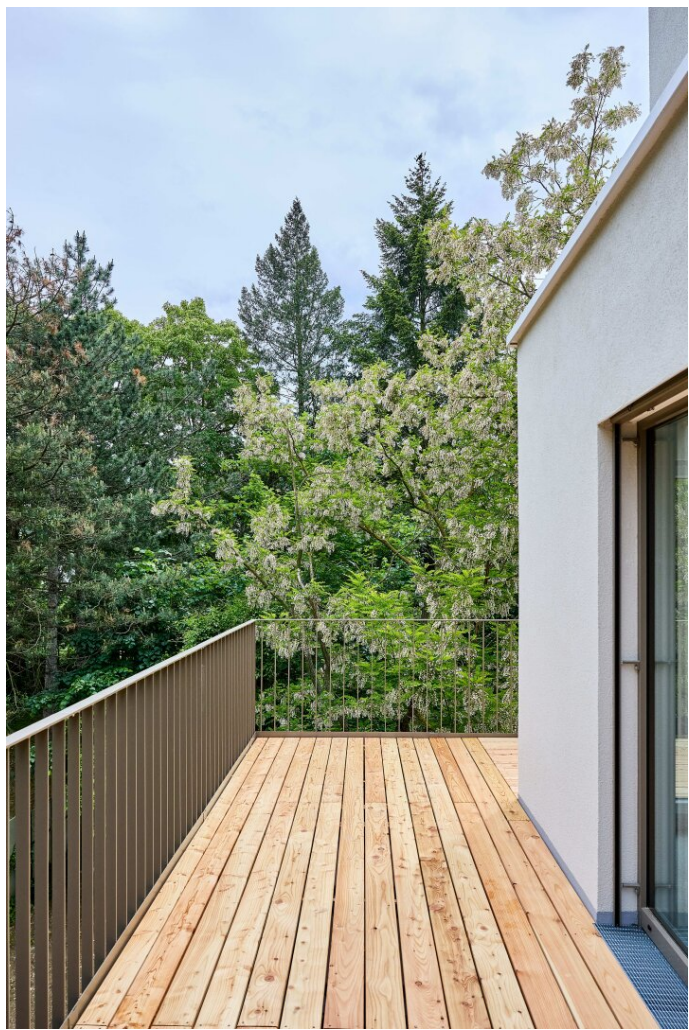
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



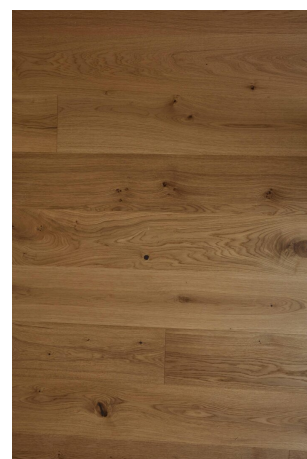
Mag. Mario Rauch

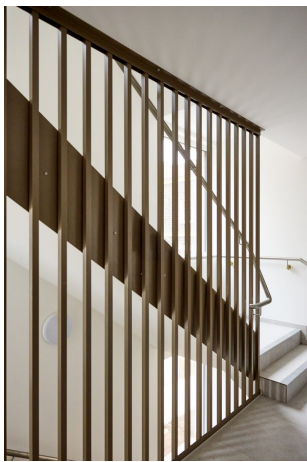




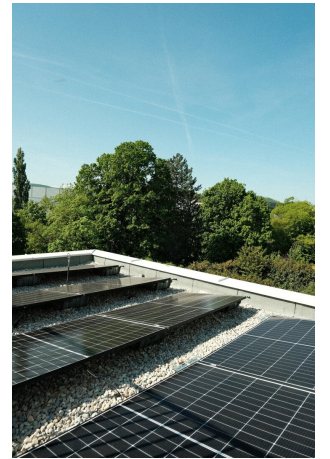
















OG2 TOP 6

Bezüglich der Ausstattung ist allein die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die angegebenen Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung dient lediglich als Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Bodenbeläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Sanitäranlagen und die zugehörigen Raumhöhen richten sich nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung bleiben vorbehalten.



Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Datum: 17.03.2025
Index: A1 (Planwechsel)

LOFTY
PROJECTS

Haus an der Wien

Hauptstraße 51, 1140 Wien

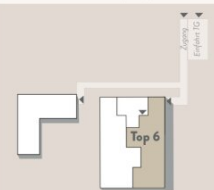


- ① Vorraum: 10,62 m²
- ② Bad: 5,15 m²
- ③ WC: 2,07 m²
- ④ Wohnküche: 31,86 m²
- ⑤ Schlafzimmer 1: 12,06 m²
- ⑥ Schlafzimmer 2: 11,55 m²
- ⑦ Schlafzimmer 3: 10,61 m²
- ⑧ Balkon: 19,65 m²

Gesamtfläche (inkl. Balkon): 103,57 m²

Kellerabteil: 2,33 m²

Hauptstraße



Objektbeschreibung

NOCH 2 WOHNUNGEN

4-Zimmer-Erstbezug mit Balkon mit freiem Grünblick

Wohnen mitten im Grünen – und dennoch hervorragend angebunden:

Diese moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung begeistert mit einem außergewöhnlichen Wohngefühl direkt in den Baumkronen. Der großzügige Balkon eröffnet einen unverwechselbaren Grünblick über den Wienfluss und die umliegende Natur – eine seltene Kombination aus Ruhe, Licht und Privatsphäre.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit perfekt: Die S-Bahn-Station Hadersdorf befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort gelangen Sie in nur 3 Stationen zum Westbahnhof mit Anschluss an U3, U6 und die Mariahilfer Straße.

Die Wohnung im Überblick

- Ca. 84 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche (ca. 30 m²)
- Sonniger Balkon mit Grünblick mitten in die Baumkronen
- 3 vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Hochwertiges Badezimmer mit Badewanne & Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Bodentiefe Fenster- und Türelemente sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume

Ausstattungs Highlights

- Nachhaltige Energieversorgung mittels Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energiegewinnung
- Fußbodenheizung mit Temperierfunktion
- Hochwertiger Echtholzparkett (Eiche)
- Elektrische Raffstores an allen Fenster- und Türelementen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Moderne Massivholz-Bauweise für angenehmes Raumklima

Lage & Infrastruktur

Das Projekt „Haus an der Wien“ liegt in begehrter Lage in Wien-Hadersdorf – direkt am Wienfluss und am Eingang zum Wienerwald.

- S-Bahn Hadersdorf: nur wenige Gehminuten entfernt
- Auhof Center: wenige Minuten entfernt
- Kindergarten, Schule & Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- Wienfluss-Radweg und Wienerwald direkt vor der Haustüre

Hier wohnen Sie naturnah, ruhig und dennoch mit schneller Verbindung ins Wiener Stadtzentrum.

Jetzt vormerken & besichtigen

Lernen Sie diese besondere Wohnung persönlich kennen und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Kontakt

Mag. Mario Rauch Immobilien

0650 / 922 79 63

www.rauch-immo.at

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 <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap