

**WO WIEN LANGSAMER WIRD - Zeitlose
Doppelhaushälften zwischen Weinbergen, Heurigen und
Wiener Lebensqualität.**



Objektnummer: 5675/586

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,33 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	76,18 m ²
Kaufpreis:	738.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Mehr *Freiraum.*
Mehr *Zuhause.*

Haus 3 | Erdgeschoss

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

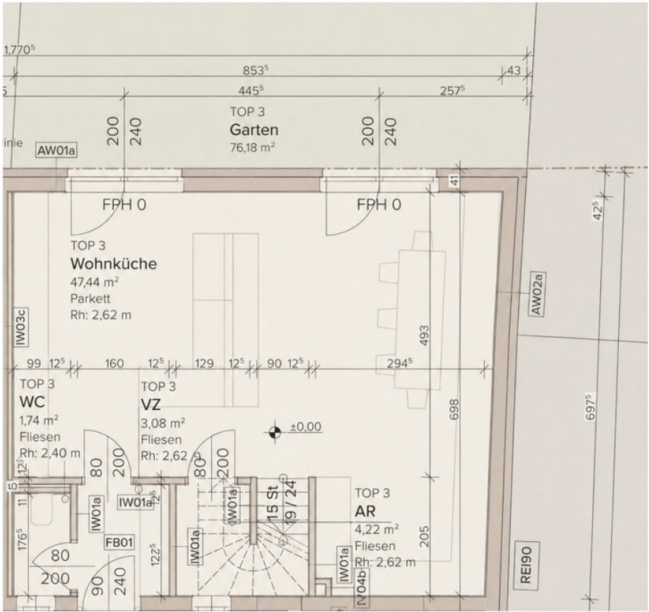
Gesamtwohnfläche	112,33 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	56,48 m²
Eigengarten	76,18 m²

RAUMAUFTeilUNG

Vorzimmer	3,08 m²
Gäste-WC	1,74 m²
Abstellraum	4,22 m²
Wohnküche	47,44 m²
Eigengarten	76,18 m²

PLAN

Erdgeschoss



Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich der Illustration. Diese Darstellung ist eine unverbindliche Plankopie. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Es gilt die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Richtmaße. Naturmaße sind vor Ausführung zu prüfen. Maßstäbe gelten ausschließlich bei ausdrücklich angeführtem Maßstab und unskaliertem Originalformat. Bei digitaler Darstellung oder abweichendem Druckformat können Maßstabsabweichungen auftreten. Flächenangaben laut Planunterlagen. Planstand: August 2025.

Mehr Freiraum.
Mehr Zuhause.

Haus 3 | Dachgeschoss

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

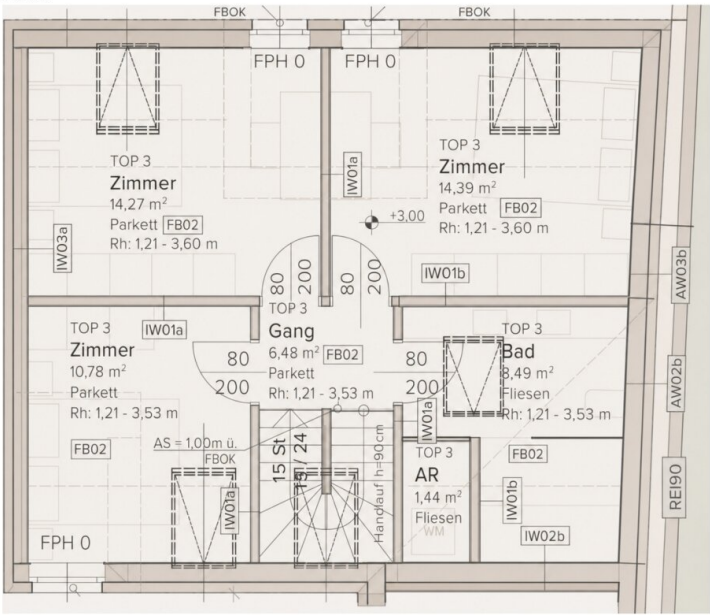
Gesamtwohnfläche	112,33 m²
Wohnfläche Dachgeschoss	55,85 m²
Eigengarten	76,18 m²

RAUMAUFTEILUNG

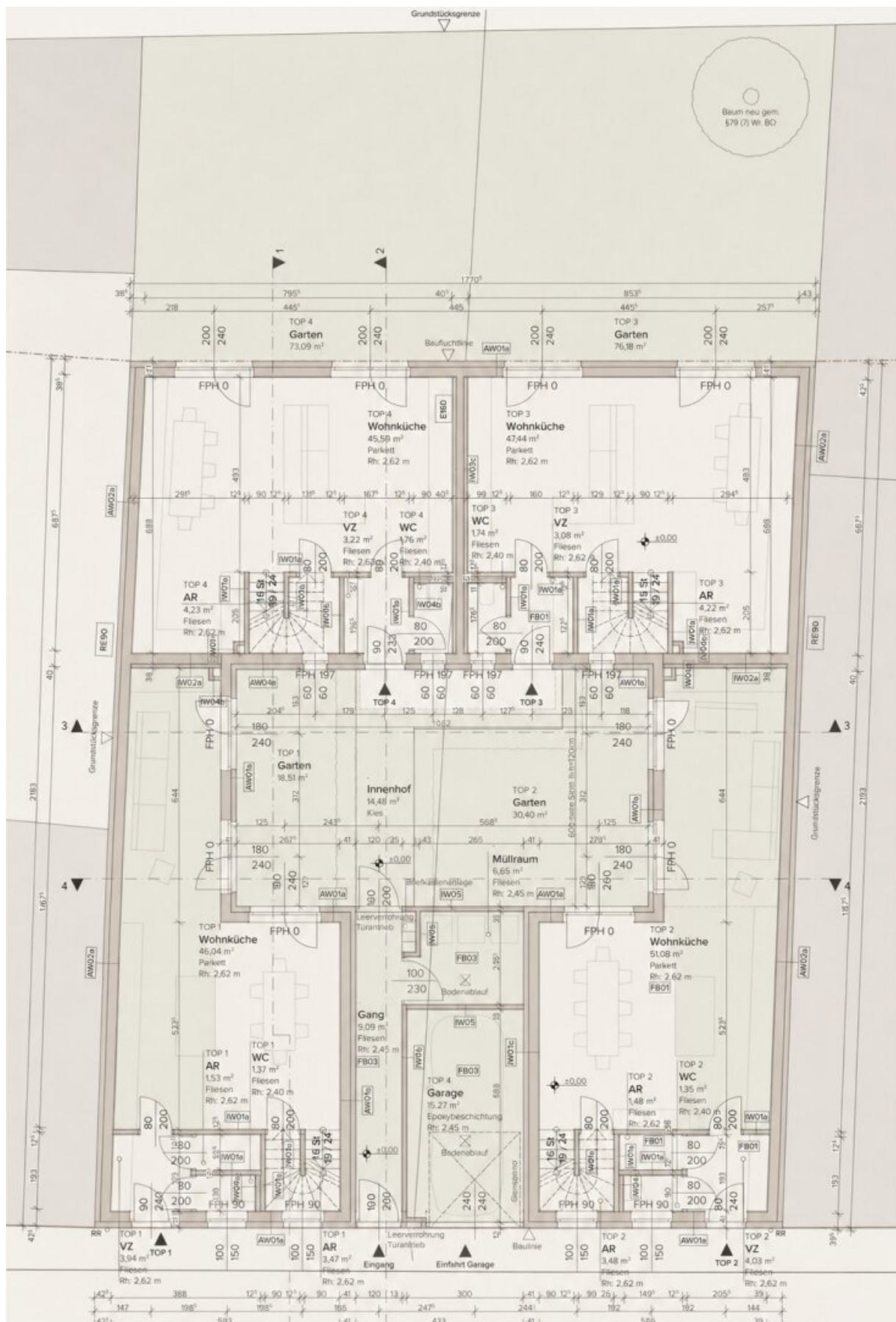
Gang	6,48 m²
Zimmer	14,27 m²
Zimmer	14,39 m²
Zimmer	10,78 m²
Badezimmer	8,49 m²
Abstellraum	1,44 m²

PLAN

Dachgeschoss



Die in der Planerstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich der Illustration. Diese Darstellung ist eine unverbindliche Plankopie. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Es gilt die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumasse, Naturmaße sind vor Ausführung zu prüfen. Maßstäbe gelten ausschließlich bei ausdrücklich angeführtem Maßstab und unskaliertem Originalformat. Bei digitaler Darstellung oder abweichendem Druckformat können Maßstabsabweichungen auftreten. Flächenangaben laut Planunterlagen. Planstand: August 2026.



Objektbeschreibung

WO WIEN LANGSAMER WIRD.

Zeitlose Doppelhaushälften zwischen Weinbergen, Heurigen und Wiener Lebensqualität.

Manche Häuser entstehen aus Plänen.

Andere entstehen aus einer Vorstellung davon, wie Menschen heute und auch in vielen Jahren noch leben möchten.

In der Rußbergstraße, im Herzen von Strebersdorf, entsteht ein exklusives Wohnensemble mit lediglich vier Doppelhaushälften. Ein Projekt, das sich bewusst zurücknimmt und genau dadurch überzeugt. Statt kurzlebiger Architekturtrends orientiert sich das Ensemble an der gewachsenen Struktur des Grätzls und interpretiert die klassische Bauweise der Umgebung zeitgemäß neu.

Die klar gegliederten Fassaden mit traditionellen Satteldächern, stehenden Fensterformaten und ausgewogenen Proportionen fügen sich harmonisch in das Straßenbild ein und schaffen eine Architektur, die nicht auf Aufmerksamkeit setzt, sondern auf Beständigkeit. Im Inneren entstehen helle, offen gestaltete Wohnräume mit hochwertigen Materialien, großzügigen Fensterflächen und einem Wohngefühl, das modernen Komfort mit zeitloser Eleganz verbindet.

Mit lediglich vier Einheiten bleibt der private Charakter des Ensembles bewusst erhalten. **Eine der Doppelhaushälften, Haus 4, hat bereits ihre zukünftigen Eigentümer gefunden.**

MEHR GARTEN. MEHR FREIRAUM. MEHR ZUHAUSE.

Mit rund **112,33 m² Wohnfläche** verbindet Haus 3 eine durchdachte Raumplanung mit jener Qualität, die im Alltag oft den entscheidenden Unterschied macht: außergewöhnlich viel Freiraum im eigenen Garten.

Der Lebensmittelpunkt des Hauses befindet sich im offen gestalteten Erdgeschoss. Die knapp **47,5 m² große Wohnküche** schafft einen großzügigen Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen. Große Fensterfronten öffnen den Wohnbereich zur Terrasse und lassen Innen- und Außenbereich zu einer harmonischen Einheit verschmelzen. Licht, natürliche Materialien und klare Linien prägen die Atmosphäre und schaffen ein Zuhause, das Ruhe und Behaglichkeit ausstrahlt.

Der eigentliche Charakter dieses Hauses entfaltet sich jedoch im Außenbereich. Mit rund **76,18 m² Eigengarten** verfügt Haus 3 über die größte Gartenfläche des gesamten Wohnensembles. Hier entsteht Raum für entspannte Sommerabende, spielende Kinder, Hobbygärtner oder einfach einen Ort, an dem der Alltag für einen Moment in den Hintergrund tritt. Der Garten wird nicht zum Zusatz – sondern zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens.

Ein praktischer Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss und schaffen eine funktionale Grundlage für den täglichen Ablauf.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut proportionierte Schlafzimmer, die sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen anpassen lassen. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Raumstruktur bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit zeitloser Gestaltung und hochwertiger Planung, während ein zusätzlicher Abstellraum weiteren Stauraum schafft und den Wohnkomfort sinnvoll ergänzt.

Die Visualisierungen zeigen eindrucksvoll, wie helle Räume, warme Materialien und eine reduzierte Architektur eine Atmosphäre schaffen, die zeitlos, wohnlich und gleichzeitig modern wirkt.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Wohnküche **47,44 m²**

Vorzimmer **3,08 m²**

Abstellraum **4,22 m²**

Gäste-WC **1,74 m²**

Dachgeschoss

Zimmer **14,39 m²**

Zimmer **14,27 m²**

Zimmer **10,78 m²**

Gang **6,48 m²**

Badezimmer **8,49 m²**

Abstellraum **1,44 m²**

Außenbereich

Eigengarten **ca. 76,18 m²**

Gesamtwohnfläche: ca. 112,33 m²

HIGHLIGHTS

- Exklusives Wohnensemble mit lediglich **vier Doppelhaushälften**
- Eine der vier Einheiten hat bereits ihre zukünftigen Eigentümer gefunden
- Massive **Ziegelbauweise** vom regionalen Baumeister
- Verkauf in **belagsfertiger Ausführung**
- Optionale **schlüsselfertige Fertigstellung** nach individuellen Ausstattungswünschen
- Zeitlose Architektur mit klassischem Satteldach
- Rund **112,33 m² Wohnfläche**
- **Größter Eigengarten des gesamten Wohnensembles** mit ca. **76,18 m²**
- Großzügige Wohnküche mit rund **47,5 m²**
- Vier Zimmer
- Modernes Badezimmer
- Zwei WCs
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Raffstores bzw. Rollläden
- Baubeginn **September 2026**

- Geplante Fertigstellung **Q3 2027**

QUALITÄT, DIE MAN JEDEN TAG SPÜRT.

Neben der zeitlosen Architektur überzeugt das Projekt durch eine hochwertige technische Ausführung. Die Häuser entstehen in massiver Ziegelbauweise und werden mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe ausgestattet. Die Kombination aus Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern sowie elektrischem Sonnenschutz sorgt für angenehmes Raumklima und hohe Energieeffizienz zu jeder Jahreszeit.

Großzügige Fensterflächen holen viel Tageslicht in sämtliche Wohnräume und schaffen gemeinsam mit den klaren Grundrissen und der hochwertigen Bauausführung ein Zuhause, das langlebige Qualität mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

IHR ZUHAUSE. IHRE HANDSCHRIFT.

Die Häuser werden standardmäßig **belagsfertig** übergeben und schaffen damit größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung des Innenausbaus. Ob Parkett, Fliesen, Sanitärausstattung oder Innentüren – sämtliche Oberflächen können individuell gewählt und auf den persönlichen Wohnstil abgestimmt werden.

Für Käufer, die ein bezugsfertiges Zuhause bevorzugen, besteht auf Wunsch die Möglichkeit einer **schlüsselfertigen Ausführung**. Gemeinsam mit dem Bauträger wird ein individuelles Ausstattungskonzept entwickelt, das Materialien, Farben und Design nach Ihren persönlichen Vorstellungen berücksichtigt und Ihr neues Zuhause bis ins Detail vollendet.

STREBERSDORF – WIENS GRÜNE SEITE.

Strebersdorf zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen im Norden Wiens. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnviertels mit der Nähe zur Natur und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Nur wenige Minuten von der Rußbergstraße entfernt erstrecken sich die Weinberge des Bisambergs – ein Naherholungsgebiet, das zu Spaziergängen, Laufrunden oder Radtouren einlädt. Rund um den Bisamberg prägen traditionelle Heurigen, Kellergassen und Weingärten das Landschaftsbild und verleihen dem Grätzl seinen unverwechselbaren Charakter. Gerade in den Sommermonaten entstehen hier jene besonderen Momente, für die Strebersdorf weit über die Bezirksgrenzen hinaus geschätzt wird.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Nahversorger befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie Bus- und Straßenbahnverbindungen. Der Bahnhof Wien-Strebersdorf sowie

die schnelle Anbindung an die A22 verbinden den Standort optimal mit der Wiener Innenstadt und dem gesamten Umland.

Die Rußbergstraße vereint damit auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Mobilität – eine Kombination, die innerhalb Wiens nur selten in dieser Qualität zu finden ist.

EIN GARTEN, DER DEN ALLTAG VERÄNDERT.

Wohnfläche lässt sich planen.

Freiraum hingegen muss man erleben.

Haus 3 verbindet die Vorteile eines modernen Stadthauses mit dem größten Garten des gesamten Ensembles und schafft damit ein Zuhause, das weit über seine Quadratmeter hinauswächst.

Ein Ort für Familien, die das Leben gerne nach draußen verlagern.

Für Menschen, die Ruhe ebenso schätzen wie Stadtnähe.

Und für alle, die überzeugt sind, dass echte Wohnqualität dort beginnt, wo Haus, Garten und Umgebung zu einer harmonischen Einheit werden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap