

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



Straßenansicht Haus 1 & 2

Objektnummer: 5675/584

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	18,51 m ²
Kaufpreis:	781.000,00 €
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 1 | Erdgeschoss

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

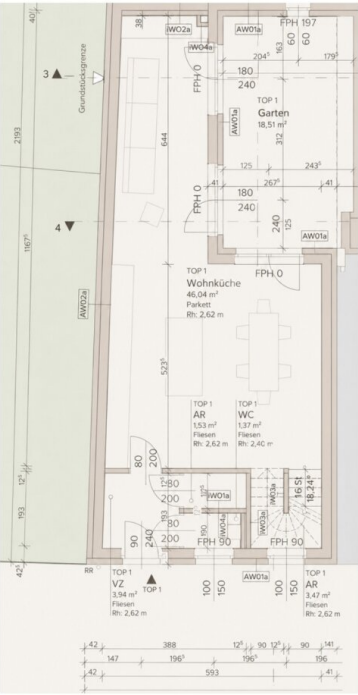
Gesamtwohnfläche	128,68 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	56,35 m²
Eigengarten	18,51 m²

RAUMAUFTEILUNG

Wohnküche	46,04 m²
Vorzimmer	3,94 m²
Abstellraum	3,47 m²
Abstellraum	1,53 m²
Gäste-WC	1,37 m²
Eigengarten	18,51 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 Rohbaumalße. Naturmalße sind vor Ausführung zu prüfen. Maßstab gilt ausschließlich bei ausdrücklich angeführtem Maßstab und unskaliertem Ausgabe im angegebenen Originalformat. Bei digitaler Darstellung oder abweichendem Druckformat können Maßstabsabweichungen auftreten. Flächenangaben laut Planunterlagen. Planstand: August 2026.

Mehr *Freiraum.*
Mehr *Zuhause.*

Haus 1 | Obergeschoss

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

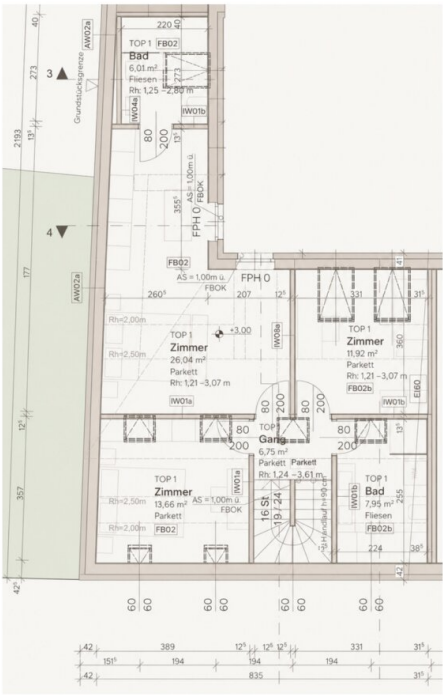
Gesamtwohnfläche	128,68 m²
Wohnfläche Obergeschoss	72,33 m²
Eigengarten	18,51 m²

RAUMAUFTEILUNG

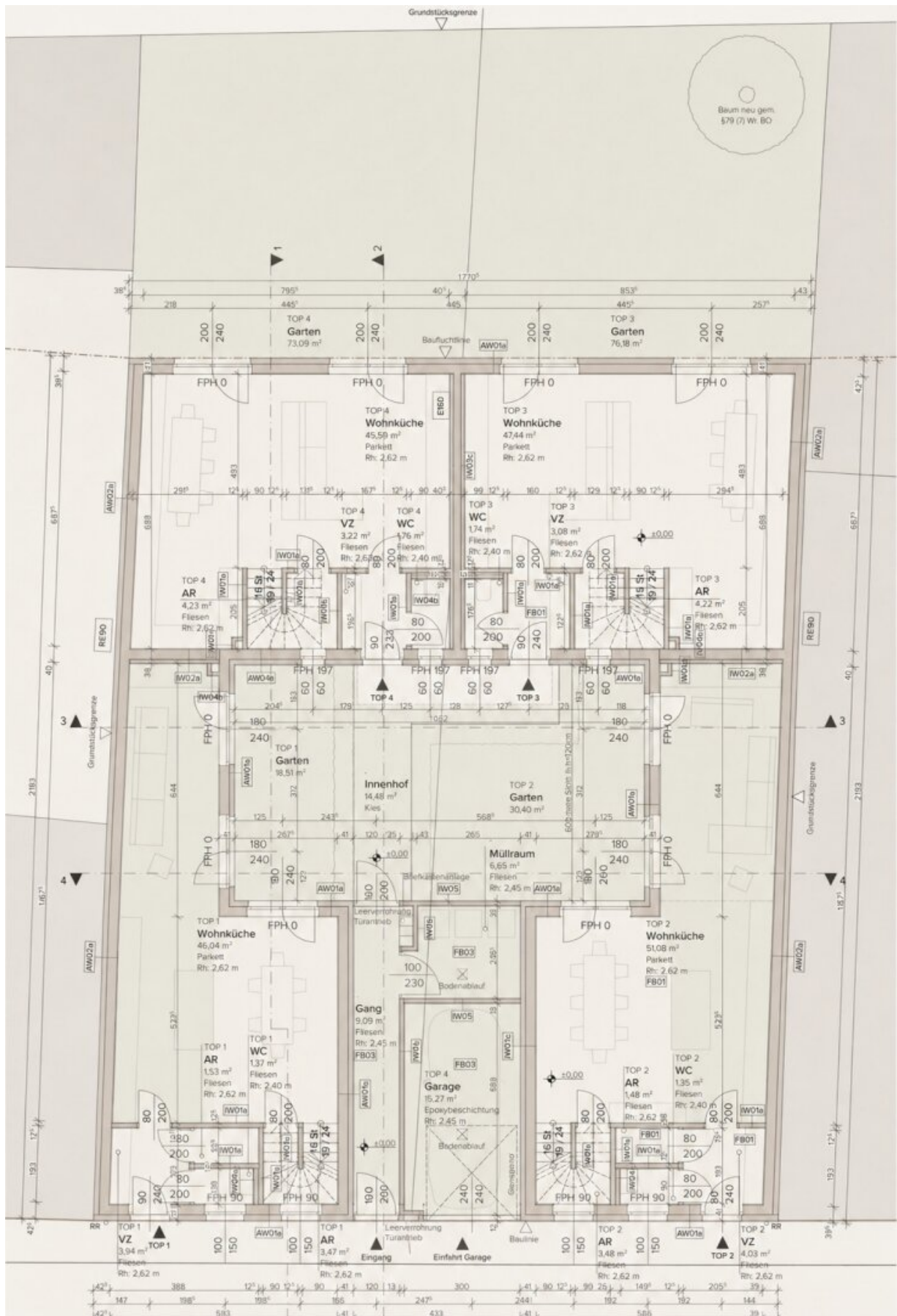
Zimmer	26,04 m²
Zimmer	13,66 m²
Zimmer	11,92 m²
Gang	6,75 m²
Badezimmer	7,95 m²
Badezimmer	6,01 m²

PLAN

Obergeschoss



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 Ausgabe im angegebenen Originalformat. Bei digitaler Darstellung oder abweichendem Druckformat können Maßstabsabweichungen auftreten. Flächenangaben laut Planunterlagen. Planstand: August 2025.



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.

Das Wohnensemble umfasst lediglich vier Doppelhaushälften - von denen eine, Haus 4, bereits erfolgreich verkauft wurde.

EIN HAUS, DAS MIT DEM LEBEN WÄCHST.

Mit einer Wohnfläche von rund **128,68 m²** auf zwei Ebenen bietet Haus 1 großzügigen Raum für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Die über **46 m² große Wohnküche** vereint Kochen, Essen und Wohnen zu einem offenen Lebensraum, der sich durch großzügige Fensterfronten nahtlos zur Terrasse und in den privaten Garten öffnet. Natürliches Licht begleitet den gesamten Raum und schafft gemeinsam mit warmen Holzoberflächen und einer klaren Formsprache eine Atmosphäre, die gleichzeitig modern und wohnlich wirkt.

Praktische Nebenräume wie zwei Abstellräume sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss und sorgen für einen durchdachten Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Ob Familienzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich – die Raumaufteilung bietet langfristige Flexibilität. Zwei hochwertig geplante Badezimmer schaffen zusätzlichen Komfort und unterstreichen den Anspruch eines Hauses, das für viele Jahre gedacht wurde. Die Visualisierungen vermitteln eindrucksvoll, wie helle Räume, natürliche Materialien und großzügige Fensterflächen ein modernes und zugleich behagliches Wohngefühl entstehen lassen.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Wohnküche **46,04 m²**

Vorzimmer **3,94 m²**

Abstellraum **3,47 m²**

Abstellraum **1,53 m²**

Gäste-WC **1,37 m²**

Dachgeschoss

Zimmer **26,04 m²**

Zimmer **13,66 m²**

Zimmer **11,92 m²**

Gang **6,75 m²**

Badezimmer **7,95 m²**

Badezimmer **6,01 m²**

Außenbereich

Eigengarten **ca. 18,51 m²**

Gesamtwohnfläche: ca. 128,68 m²

HIGHLIGHTS

- Exklusives Wohnensemble mit lediglich **vier Doppelhaushälften**
- Bereits **eine Einheit erfolgreich verkauft**
- Massive **Ziegelbauweise** vom regionalen Baumeister, Verkauf in belagsfertiger Ausführung
- Zeitlose Architektur mit klassischem Satteldach
- Rund **128,68 m² Wohnfläche**
- Privater Eigengarten
- Großzügige Wohnküche mit über **46 m²**
- Vier Zimmer
- Zwei Badezimmer
- Drei WCs
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster

- Elektrische Raffstores bzw. Rollläden
- Belagsfertige Ausführung
- 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.

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 nach Ihren persönlichen Vorstellungen gewählt 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 Ihre Wünsche hinsichtlich Materialien, Farben und Design 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, Lauftrunden 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 Abende, für die Strebersdorf weit über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt ist.

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 Erreichbarkeit der A22 schaffen eine ausgezeichnete Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch ins Umland. So verbindet die Lage auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Mobilität und macht Strebersdorf zu einer der nachhaltig attraktivsten Wohnlagen Wiens.

EIN ZUHAUSE MIT BLEIBENDEM WERT.

Architektur verändert sich.

Wohntrends kommen und gehen.

Doch Häuser, die hochwertig gebaut sind, sich harmonisch in ihre Umgebung einfügen und an einem Ort entstehen, an dem Menschen langfristig leben möchten, behalten ihren Wert über Generationen.

Genau diesem Gedanken folgt dieses Projekt in der Rußbergstraße.

Ein Zuhause für Familien, die ihren Kindern Platz zum Aufwachsen schenken möchten.

Für Paare, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen wollen.

Und für Menschen, die überzeugt sind, dass Wohnqualität dort beginnt, wo Architektur, Lage und Lebensgefühl eine selbstverständliche Einheit bilden.

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