

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



Gartenansicht Haus 3 & 4

Objektnummer: 5675/585

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	30,40 m ²
Kaufpreis:	824.000,00 €
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 2 | Erdgeschoss

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

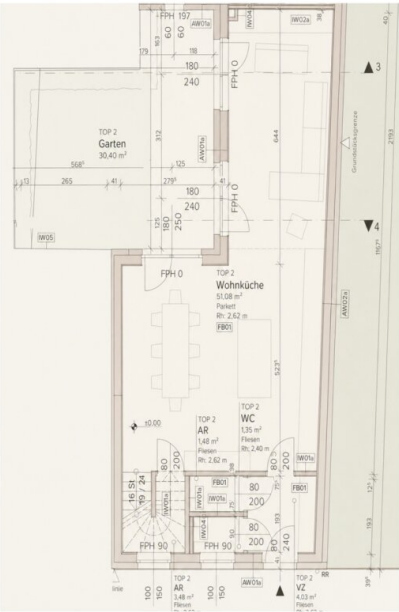
Gesamtwohnfläche	138,73 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	61,42 m²
Eigengarten	30,40 m²

RAUMAUFGTEILUNG

Wohnküche	51,08 m²
Vorzimmer	4,03 m²
Abstellraum	3,48 m²
Abstellraum	1,48 m²
Gäste-WC	1,35 m²
Eigengarten	30,40 m²

PLAN

Erdgeschoss



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 2026.

Mehr *Freiraum.*
Mehr *Zuhause.*

Haus 2 | Obergeschoss

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

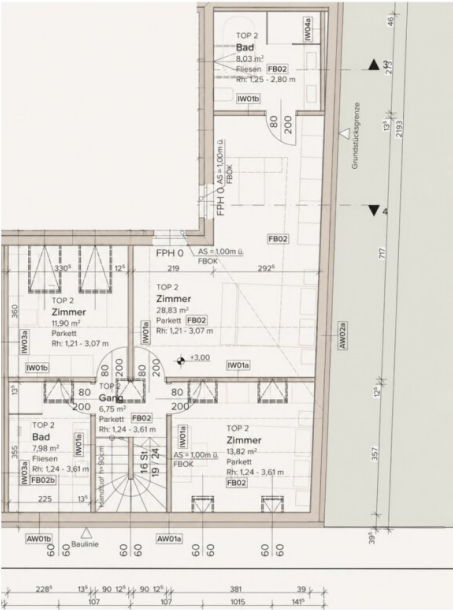
Gesamtwohnfläche	138,73 m²
Wohnfläche Obergeschoss	77,31 m²
Eigengarten	30,40 m²

RAUMAUFTEILUNG

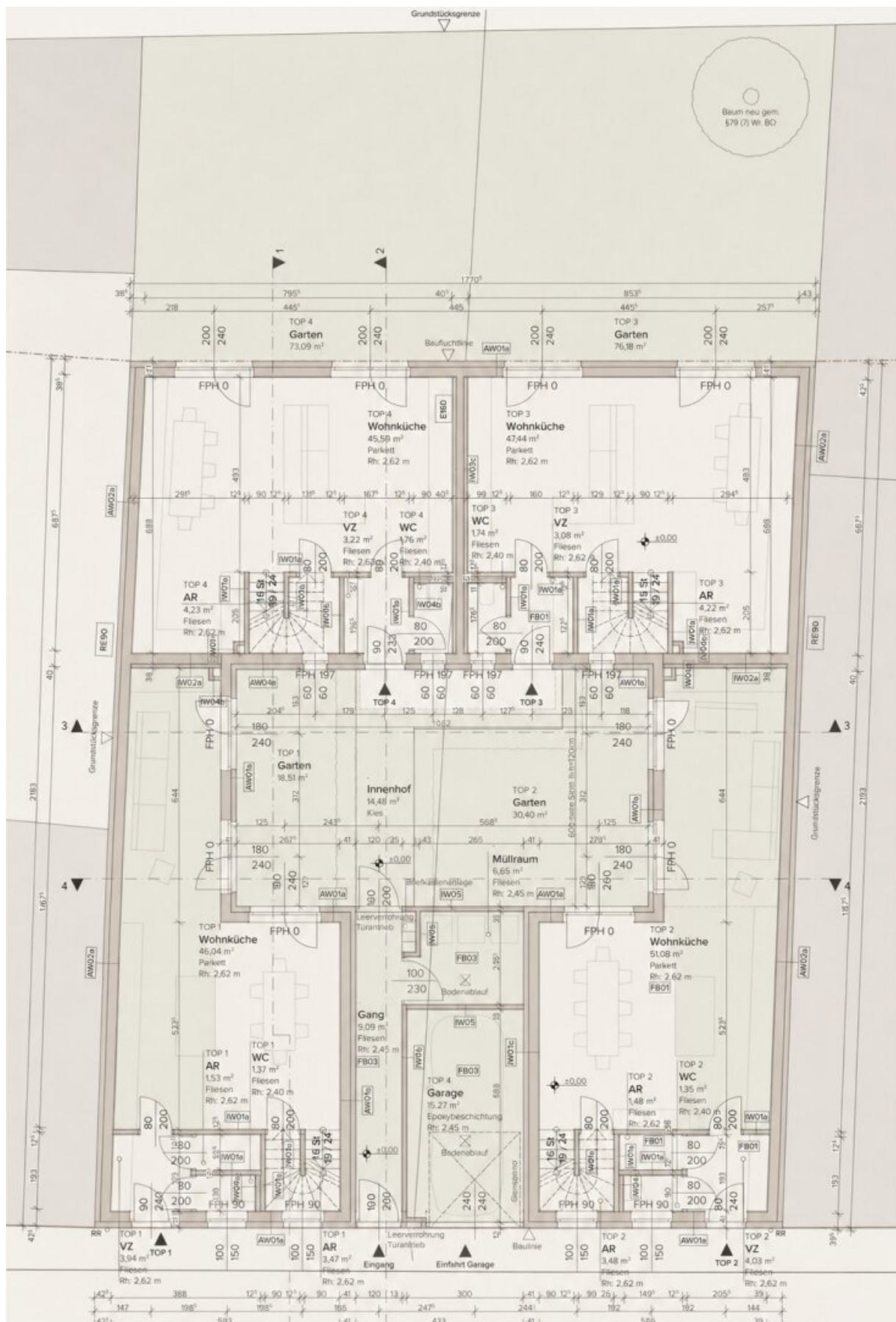
Zimmer	28,83 m²
Zimmer	13,82 m²
Zimmer	11,90 m²
Gang	6,75 m²
Badezimmer	8,03 m²
Badezimmer	7,98 m²

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 2026.



Objektbeschreibung

WO WIEN LANGSAMER WIRD.

Zeitlose Doppelhaushälften zwischen Weinbergen, Heurigen und Wiener Lebensqualität.

Manche Häuser beeindrucken auf den ersten Blick.

Andere gewinnen mit jedem Tag, den man in ihnen lebt.

Das Wohnensemble in der Rußbergstraße gehört bewusst zur zweiten Kategorie. Mit lediglich vier individuell geplanten Doppelhaushälften entsteht ein Projekt, das sich nicht über kurzlebige Architekturtrends definiert, sondern über Beständigkeit, Qualität und eine Gestaltung, die sich selbstverständlich in ihre Umgebung einfügt.

Statt markanter Formen oder auffälliger Kontraste orientiert sich die Architektur an den historischen Wohnhäusern Strebersdorfs. Klassische Satteldächer, harmonische Proportionen und stehende Fensterformate greifen die gewachsene Baukultur des Grätzls auf und interpretieren sie zeitgemäß neu. So entsteht ein Ensemble, das wirkt, als wäre es seit jeher Teil dieser Nachbarschaft – gebaut mit moderner Technik, massiver Ziegelbauweise und einem klaren Anspruch an langlebige Wohnqualität.

Die klar gegliederten Fassaden verleihen jedem Haus einen eigenständigen Charakter und schaffen ein Wohnensemble, das sich bewusst von austauschbaren Neubauprojekten abhebt.

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

DAS GROSSZÜGIGSTE ZUHAUSE DES ENSEMBLES.

Mit einer Wohnfläche von rund **138,73 m²** präsentiert sich Haus 2 als die großzügigste Doppelhaushälfte des Projekts. Die Architektur folgt dabei einem klaren Gedanken: Räume sollen nicht nur funktionieren, sondern den Alltag bereichern und sich den Bedürfnissen ihrer Bewohner über viele Jahre hinweg anpassen.

Bereits beim Betreten entsteht ein Gefühl von Offenheit. Die Blickachsen führen unmittelbar in den beeindruckenden Wohn-, Ess- und Kochbereich mit über **51 m²**, der das Herzstück des Hauses bildet. Hier verschmelzen Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensraum, der durch bodentiefe Fenster mit der Terrasse und dem privaten Garten verbunden wird. Natürliches Licht begleitet den gesamten Tagesverlauf und schafft

gemeinsam mit warmen Holzoberflächen und einer reduzierten Formensprache eine Atmosphäre, die zugleich modern, wohnlich und zeitlos wirkt.

Der rund **30,40 m² große Eigengarten** erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie. Ob gemeinsames Frühstück auf der Terrasse, entspannte Sommerabende mit Freunden oder ein geschützter Platz zum Spielen für Kinder – der Garten wird zum natürlichen Mittelpunkt des Wohnens.

Praktische Nebenräume mit zwei Abstellräumen sowie einem separaten Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss und sorgen für eine durchdachte Alltagstauglichkeit.

Im Obergeschoss setzt sich die Großzügigkeit konsequent fort. Drei Schlafzimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Besonders das rund **28,83 m² große Hauptschlafzimmer** bietet außergewöhnlichen Freiraum und eignet sich ideal als elegante Master Suite mit Ankleide oder privatem Rückzugsbereich. Zwei hochwertig geplante Badezimmer schaffen zusätzlichen Komfort und ermöglichen entspanntes Familienleben ohne Kompromisse.

Die Visualisierungen zeigen eindrucksvoll, wie natürliche Materialien, großzügige Fensterflächen und eine zeitlose Gestaltung ein Wohngefühl entstehen lassen, das Ruhe, Behaglichkeit und moderne Architektur harmonisch miteinander verbindet.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Wohnküche **51,08 m²**

Vorzimmer **4,03 m²**

Abstellraum **3,48 m²**

Abstellraum **1,48 m²**

Gäste-WC **1,35 m²**

Dachgeschoss

Zimmer **28,83 m²**

Zimmer **13,82 m²**

Zimmer **11,90 m²**

Gang **6,75 m²**

Badezimmer **8,03 m²**

Badezimmer **7,98 m²**

Außenbereich

Eigengarten **ca. 30,40 m²**

Gesamtwohnfläche: ca. 138,73 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 **138,73 m² Wohnfläche**
- Privater Eigengarten mit **ca. 30,40 m²**
- Großzügige Wohnküche mit über **51 m²**
- Außergewöhnlich großzügiges Hauptschlafzimmer mit **28,83 m²**
- Vier Zimmer
- Zwei Badezimmer
- Drei 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 ein angenehmes Raumklima, hohen Wohnkomfort und ausgezeichnete 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 langfristige Wohnqualität mit moderner Technik verbindet.

IHR ZUHAUSE. IHRE HANDSCHRIFT.

Die Häuser werden standardmäßig **belagsfertig** übergeben und bieten 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, Laufunden 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 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 das Wohnensemble in der Rußbergstraße.

Haus 2 verbindet die Großzügigkeit eines klassischen Familienhauses mit zeitloser Architektur, hochwertiger Bauqualität und einer Lage, die seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnadressen im Norden Wiens zählt.

Ein Zuhause für Menschen, die Freiraum schätzen.

Für Familien, die ihren Kindern Platz zum Aufwachsen schenken möchten.

Und für alle, die überzeugt sind, dass echte 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