

## GROSSZÜGIGER GARTEN FÜR DAS LEBEN IM FREIEN



**Objektnummer: 21960**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 2435 Wienerherberg     |
| Baujahr:                      | 2026                   |
| Zustand:                      | Erstbezug              |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 132,77 m²              |
| Zimmer:                       | 4                      |
| Bäder:                        | 2                      |
| WC:                           | 2                      |
| Terrassen:                    | 1                      |
| Stellplätze:                  | 2                      |
| Garten:                       | 133,59 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,00 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                |
| Kaufpreis:                    | 671.000,00 €           |

## Ihr Ansprechpartner



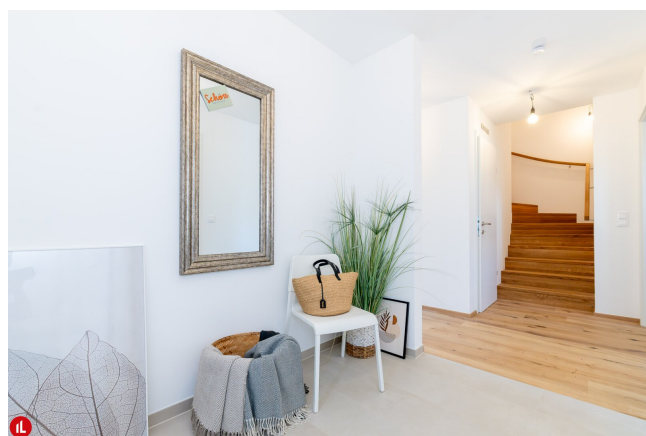
### Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

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











EG



## HAUS 8

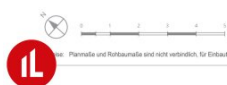
MIT GARTEN UND TERRASSE  
4 ZIMMER 2 STELLPLÄTZE

**132,70 m<sup>2</sup>** Wohnfläche  
**23,39 m<sup>2</sup>** Außenfläche  
**104,85 m<sup>2</sup>** Garten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche Gesamt | 132,69 m <sup>2</sup> |
| Terrasse EG       | 23,39 m <sup>2</sup>  |
| Garten            | 104,85 m <sup>2</sup> |
| Gartenhütte       | 4,05 m <sup>2</sup>   |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 1 Vorraum/Garderobe   | 8,27 m <sup>2</sup>  |
| 2 Wohnen/Kochen/Essen | 42,75 m <sup>2</sup> |
| 3 Technikraum         | 4,18 m <sup>2</sup>  |
| 4 Hauswirtschaftsraum | 4,06 m <sup>2</sup>  |
| 5 Bad                 | 3,67 m <sup>2</sup>  |
| 6 Abstellraum         | 6,04 m <sup>2</sup>  |
| 7 Gartenhütte         | 4,05 m <sup>2</sup>  |
| 8 Außeneinheit WP     |                      |

### POSITION



Planmaße und Raummaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsgegenstände (Innendüme, Terrassen, Balkone, Loggien) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).



OG



## HAUS 8

MIT GARTEN UND TERRASSE  
4 ZIMMER 2 STELLPLÄTZE

**132,70 m<sup>2</sup>** Wohnfläche  
**23,39 m<sup>2</sup>** Außenfläche  
**104,85 m<sup>2</sup>** Garten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche Gesamt | 132,69 m <sup>2</sup> |
| Terrasse EG       | 23,39 m <sup>2</sup>  |
| Garten            | 104,85 m <sup>2</sup> |
| Gartenhütte       | 4,05 m <sup>2</sup>   |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| 1 Gang     | 4,31 m <sup>2</sup>  |
| 2 Zimmer 1 | 17,08 m <sup>2</sup> |
| 3 Zimmer 2 | 22,33 m <sup>2</sup> |
| 4 Zimmer 3 | 13,60 m <sup>2</sup> |
| 5 Bad      | 6,40 m <sup>2</sup>  |

### POSITION



Planmaße und Raummaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsstücke (Inventare, Terrassen, Balkone, Loggien) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

# Objektbeschreibung

## GROSSZÜGIGER GARTEN FÜR DAS LEBEN IM FREIEN

Haus 8 bietet eine der größten Gartenflächen im Projekt und eignet sich besonders für Menschen, die das Leben gerne nach draußen erweitern.

Ob Spielbereich, Terrasse, Hochbeete oder gemütlicher Rückzugsort – hier ist viel möglich.

**ca. 132,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 133,59 m<sup>2</sup> Garten | 4 Zimmer | großer Eigengarten | Terrasse | 2 Stellplätze | Kaufpreis EUR 621.000**

**Ideal für:** Familien | Gartenfreunde | Menschen mit Haustieren | Käufer mit Wunsch nach viel Privatsphäre

- [Videobesichtigung](#)
- [Grundrissplan](#)
- [Eindrücke](#)

Der Leiner Park Wienerherberg bietet moderne Neubauhäuser im Wohnungseigentum mit Eigengarten, Terrasse, zwei Stellplätzen und zeitgemäßer Haustechnik – ruhig gelegen bei Ebergassing und gut angebunden Richtung Wien, Schwechat und Flughafen.

**Neubau | Erstbezug | Wohnungseigentum | Luftwärmepumpe | Fußbodenheizung | Photovoltaik | Eigengarten | provisionsfrei vom Bauträger | Mietkauf / Kaufoption optional möglich**

**IHRE INVESTITION: EUR 671 000 schlüsselfertig**

Übergabe nach Vereinbarung.

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

## **Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.