LETZTE CHANCE – Moderne Doppelhaushälfte in neuer, familienfreundlicher Siedlung nahe Wien



KI - Visualisierung

Objektnummer: 1970/508

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2284 Untersiebenbrunn
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	144,66 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70

Provisionsangabe:

13.680,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Surulo

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 699 18852295


KI-Visualisierung















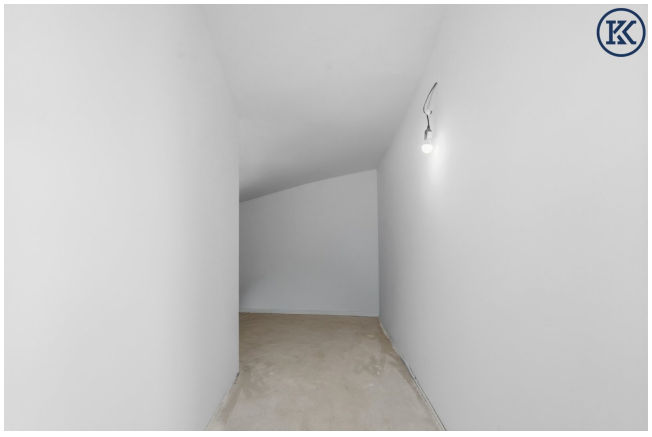
























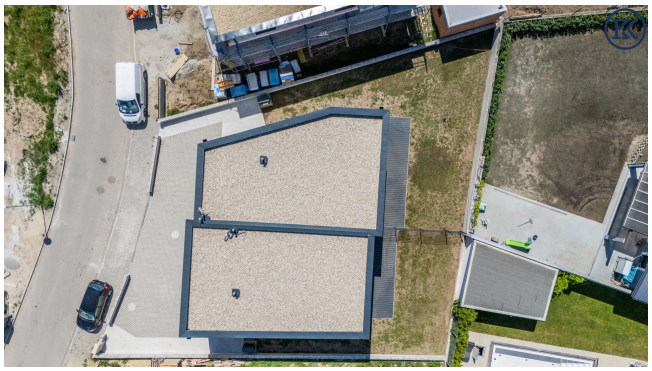









ZU VERKAUFEN









Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		0,70
A		
B	31,70	
C		
D		
E		
F		
G		

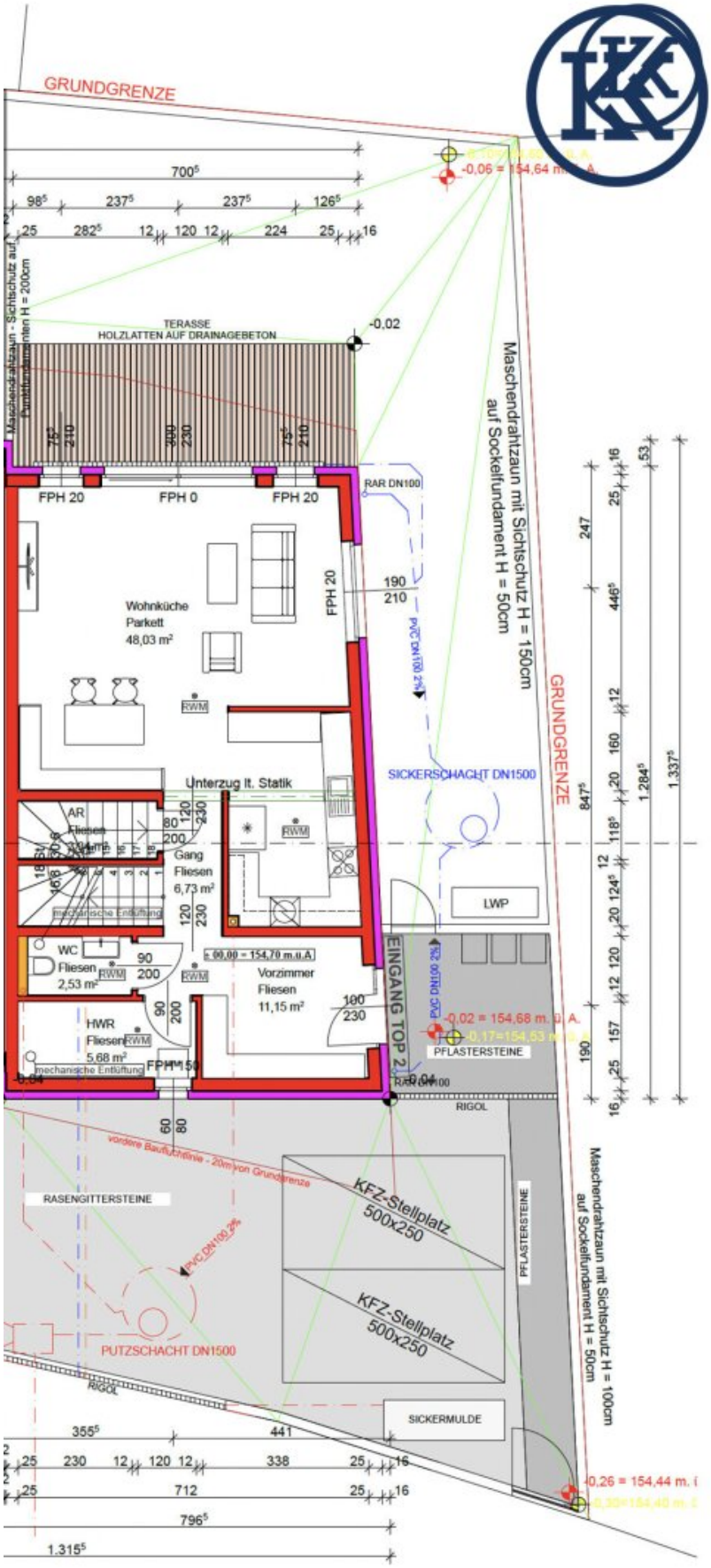


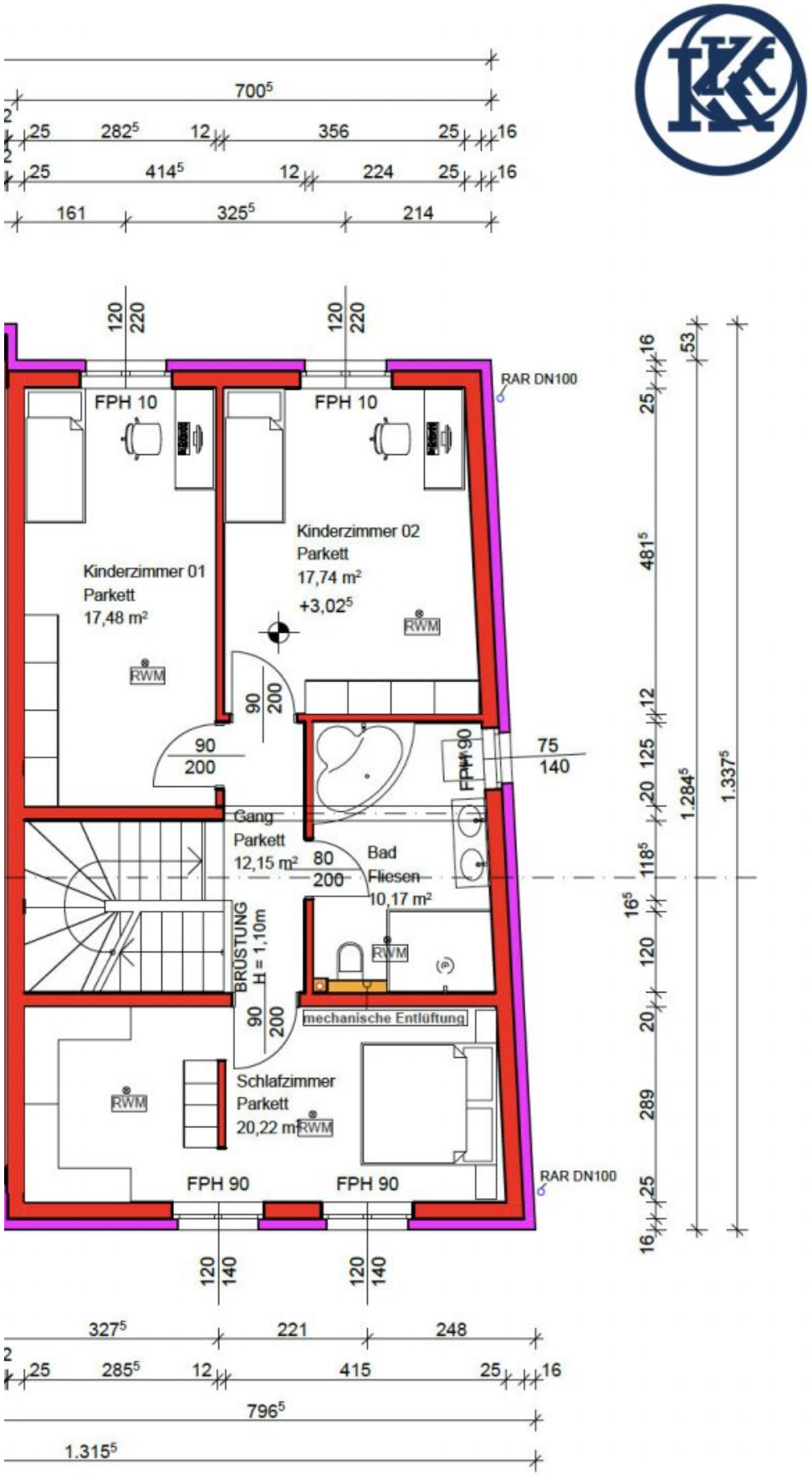


ERLEBEN SIE UNSERE IMMOBILIE ONLINE!

Erkunden Sie unsere Immobilie bequem von zu Hause aus. Nutzen Sie die 360°-Tour für eine virtuelle Besichtigung. Zusätzlich stehen Ihnen Videos zur Verfügung. Tauchen Sie ein und lassen Sie sich inspirieren!

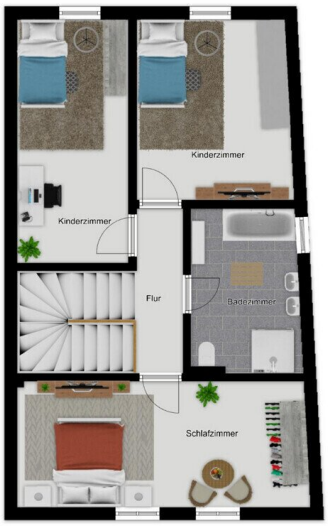
KLASAN&
PARTNER
IMMOBILIEN


GRUNDGRENZE
700⁵
98⁵ 237⁵ 237⁵ 126⁵
25 282⁵ 12 120 12 224 25 16
Maschendrahtzaun - Sichtschutz auf Punktfundamenten H = 200cm
TERASSE
HOLZLATTEN AUF DRAINAGEBETON
-0,02
75⁵ 210 360 230 75⁵ 210
FPH 20 FPH 0 FPH 20
RAR DN100
Wohnküche
Parkett
48,03 m²
FPH 20
190
210
PVC DN100 2%
RWM
Unterzug lt. Statik
SICKERSCHACHT DN1500
AR
Fliesen
Gang
Fliesen
6,73 m²
mechanische Entlüftung
WC
Fliesen
2,53 m²
90
200
≤ 00,00 = 154,70 m.ü.A
Vorzimmer
Fliesen
11,15 m²
100
230
HWR
Fliesen
5,68 m²
FPH 150
LWP
EINGANG TOP 2
PVC DN100 2%
-0,02 = 154,68 m. ü. A.
-0,17=154,53 m. ü. A.
PFLASTERSTEINE
-0,04
RAR DN100
RIGOL
Maschendrahtzaun mit Sichtschutz H = 150cm
auf Sockelfundament H = 50cm
GRUNDGRENZE
247 25 16 53
446⁵ 12 160 20 1.284⁵ 1.337⁵
847⁵ 118⁵ 12 124⁵ 20 120 12 157 106 25 16
vordere Baufluchtlinie - 20m von Grundgrenze
RASENGITTERSTEINE
PVC DN100 2%
KFZ-Stellplatz
500x250
KFZ-Stellplatz
500x250
PFLASTERSTEINE
PUTZSCHACHT DN1500
RIGOL
SICKERMULDE
Maschendrahtzaun mit Sichtschutz H = 100cm
auf Sockelfundament H = 50cm
355⁵ 441
25 230 12 120 12 338 25 16
25 712 25 16
796⁵
1.315⁵

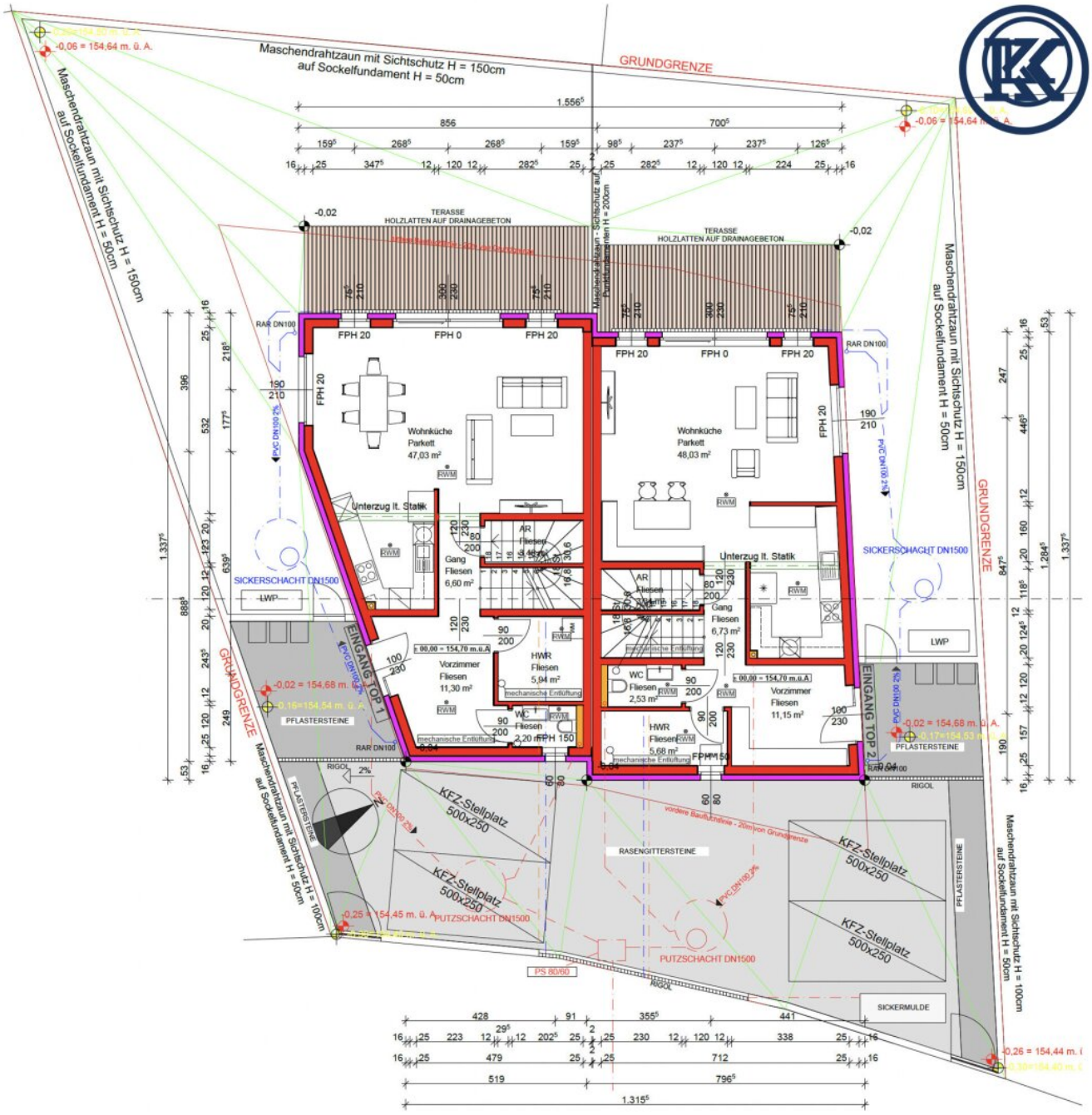

700⁵
2
25
282⁵
12
356
25
16
2
25
414⁵
12
224
25
16
161
325⁵
214
120
220
120
220
RAR DN100
FPH 10
FPH 10
Kinderzimmer 01
Parkett
17,48 m²
Kinderzimmer 02
Parkett
17,74 m²
+3,02⁵
RWM
RWM
90
200
90
200
FPH 90
75
140
Gang
Parkett
12,15 m²
80
200
Bad
Fliesen
10,17 m²
RWM
BRÜSTUNG
H = 1,10m
90
200
mechanische Entlüftung
Schlafzimmer
Parkett
20,22 m²
RWM
RWM
FPH 90
FPH 90
RAR DN100
120
140
120
140
16
53
25
481⁵
12
125
20
1.284⁵
1.337⁵
118⁵
16⁵
120
20
289
25
16
327⁵
221
248
2
25
285⁵
12
415
25
16
796⁵
1.315⁵

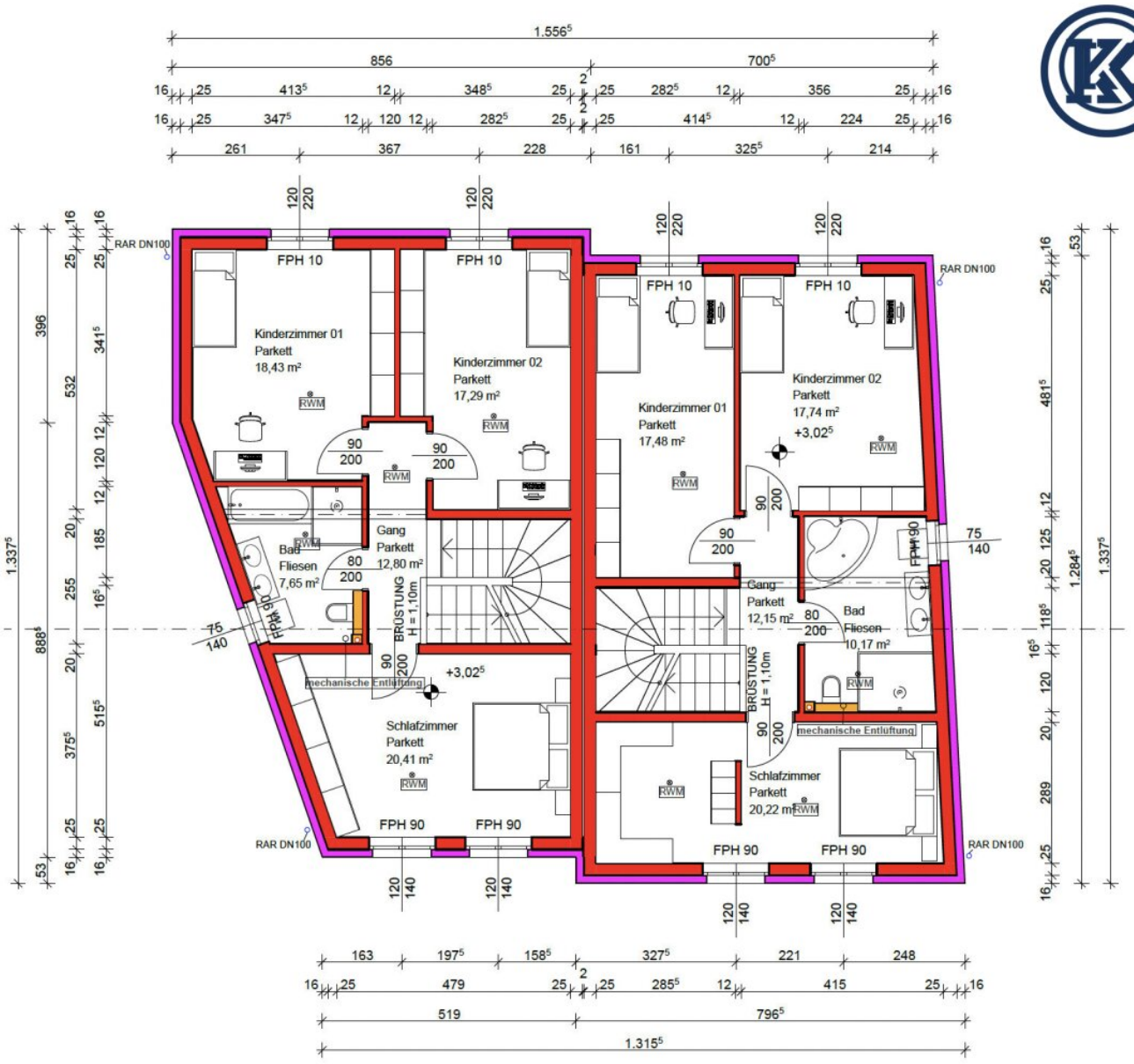


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich


Maschendrahtzaun mit Sichtschutz H = 150cm
auf Sockelfundament H = 50cm
GRUNDGRENZE
TERASSE
HOLZLATTEN AUF DRAINAGEBETON
Wohnküche
Parkett
47,03 m²
Wohnküche
Parkett
48,03 m²
Unterzug lt. Statik
Gang
Fliesen
6,60 m²
Gang
Fliesen
6,73 m²
Vorzimmer
Fliesen
11,30 m²
Vorzimmer
Fliesen
11,15 m²
HWR
Fliesen
5,94 m²
HWR
Fliesen
5,68 m²
WC
Fliesen
2,20 m²
WC
Fliesen
2,53 m²
SICKERSCHACHT DN1500
LWP
EINGANG TOP 1
EINGANG TOP 2
PFLASTERSTEINE
RASENGITTERSTEINE
KFZ-Stellplatz
500x250
PUTZSCHACHT DN1500
SICKERMULDE
RIGOL
RAR DN100
PVC DN100 2%
PS 80/60
mechanische Entlüftung


Kinderzimmer 01
Parkett
18,43 m²
Kinderzimmer 02
Parkett
17,29 m²
Gang
Parkett
12,80 m²
Bad
Fliesen
7,65 m²
Schlafzimmer
Parkett
20,41 m²
Kinderzimmer 01
Parkett
17,48 m²
Kinderzimmer 02
Parkett
17,74 m²
Gang
Parkett
12,15 m²
Bad
Fliesen
10,17 m²
Schlafzimmer
Parkett
20,22 m²
FPH 10
FPH 90
RWM
RAR DN100
BRÜSTUNG H = 1,10m
mechanische Entlüftung
+3,02⁵

OG


Vitusgasse
Stadiongasse
Fasangasse
Amselweg
Spielweg
Kreuzgasse
Sportplatzstraße
Marchfeldstadion
Lindenstraße
Kellergasse
Sportplatzsiedlung
Birkenweg
Feldgasse
L2
Rebenweg
Finkengasse
Habichtweg
Sperlgasse
Lerchengasse
Freundschaftsgasse
Bahnstraße
Lisztgasse
Stempfelbach
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Etzte Str.
Siebenbrunnerstr.
Brennereig.
Bergg.
Weideng.
Wieseng.
Neuhofstr.
Am Mühlberg
Vitusg.
Stadiong.
Wasserg.
Winzerweg
Lindenstr.
Sportplatzstr.
Birkenweg
Brückeng.
Agrarstr.
Krautg.
Kellerg.
Sportplatzsiedlung
Feldg.
Schönfelderstr.
Finkeng.
Spertg.
Lercheng.
Freundschaftsg.
Lisztg.
Gartenstr.
Bahnstr.
Schubertstr.
Brahmsstr.
Haydnstr.
Lannerstr.
Rosenweg
Mozartstr.
Veilchenweg
Straußg.
Untersiebenbrunn
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Objektbeschreibung

Mindestgebot: 380.000€

Sofortkaufpreis: 420.000€

Zwei Doppelhaushälften im belagsfertigen Zustand – eine seltene Gelegenheit mit viel Freiraum für Ihre individuellen Wohnträume zu einem attraktiven Preis.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen Zuhause sind, in dem Sie Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche verwirklichen können, dann bieten Ihnen diese Doppelhaushälften die perfekte Grundlage dafür.

Die Häuser wurden in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet und überzeugen durch eine sehr gute Dämmung sowie eine zeitgemäße, moderne Bauausführung nach aktuellem Standard. Beide Einheiten sind nahezu spiegelgleich konzipiert und bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Auch der Erwerb beider Haushälften ist grundsätzlich möglich.

Jede Einheit verfügt über zwei Autoabstellplätze sowie einen kleinen, privaten Gartenbereich. Die Grundstücksfläche beträgt inklusive Baufläche ca. 300 m² pro Einheit. Die Häuser sind nicht unterkellert und werden mit einer Luft-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung ausgestattet – ideal für energieeffizientes und modernes Wohnen.

Die Objekte werden im derzeitigen Zustand „wie sie liegen und stehen“ verkauft. Optional besteht die Möglichkeit, die Fertigstellung durch den Eigentümer gegen Aufpreis durchführen zu lassen – inklusive hochwertiger Ausstattungsdetails wie moderner Verglasung und elektrischen Jalousien.

Der vom Eigentümer angestrebte Richtpreis beträgt € 450.000,-. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren und ein Kaufangebot abgeben, da die Vergabe nach bestem

Angebot erfolgt.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an Wien. Die Schnellbahn ist in nur ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung bis Wien Mitte. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die neu aufgeschlossene Siedlung besteht aus modernen Einfamilienhäusern und schafft ein ruhiges, familienfreundliches und zukunftsorientiertes Wohnumfeld.

Raumaufteilung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer, das sofort ein Gefühl von Offenheit und Wohnkomfort vermittelt. Von hier aus erreichen Sie ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Der zentrale Wohnbereich überzeugt mit einer großzügigen Wohnküche und direktem Ausgang auf die Terrasse. Eine breite, elegant gestaltete Treppe mit indirekter Beleuchtung verbindet die Etagen und verleiht dem Haus eine besondere, stimmungsvolle Atmosphäre.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügig geplantes Badezimmer mit WC, das auch Raum für eine moderne Duschlösung bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch drei helle Schlafzimmer, die durch viel Tageslicht ein freundliches und behagliches Wohngefühl schaffen.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertige Wohngelegenheit mit großem Entwicklungspotenzial in attraktiver, gut angebundener Lage nahe Wien.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

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 <7.500m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <1.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap