# GROSSER GARTEN, MODERNE TECHNIK UND VIEL WOHNKOMFORT



**Objektnummer: 21959**

**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 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 133,99 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,66 |
| **Kaufpreis:** | 609.000,00 € |

## 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.





















LEINERPARK

*Herzlich Willkommen auf 130m²!*



Beratung & Verkauf: Telefon: +43 664 125 11 11 hanift.paul@baumeister.cc Immobilien Leiner Real Estate Hinbergerstraße 1 A-2320 Schwechat

EIGENTUMSHÄUSER Wienerherberger Straße 10 - 2435 Wienerherberg

## EG




## HAUS 6

MIT GARTEN UND TERRASSE
4 ZIMMER · 2 STELLPLÄTZE

| | |
|---|---|
| **132,70** m² | Wohnfläche |
| **23,39** m² | Außenfläche |
| **105,10** m² | Garten |

| | |
|---|---|
| Wohnfläche Gesamt | 132,69 m² |
| Terrasse EG | 23,39 m² |
| Garten | 105,10 m² |
| Gartenhütte | 4,05 m² |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum/Garderobe | 8,27 m² |
| 2 | Wohnen/Kochen/Essen | 42,75 m² |
| 3 | Technikraum | 4,18 m² |
| 4 | Hauswirtschaftsraum | 4,06 m² |
| 5 | Bad | 3,67 m² |
| 6 | Abstellraum | 6,04 m² |
| 7 | Gartenhütte | 4,05 m² |
| 8 | Außeneinheit WP | |

POSITION



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

IMMOBILIENWELT LEINER

LEINERPARK

*Herzlich Willkommen auf 130m²!*



Beratung & Verkauf: Telefon: +43 664 125 11 11 hanift.paul@baumeister.cc Immobilien Leiner Real Estate Himbergerstraße 1 A-2320 Schwechat

EIGENTUMSHÄUSER Wienerherberger Straße 10 - 2435 Wienerherberg

## OG




## HAUS 6

MIT GARTEN UND TERRASSE
4 ZIMMER · 2 STELLPLÄTZE

| | |
|---|---|
| **132,70** m² | Wohnfläche |
| **23,39** m² | Außenfläche |
| **105,10** m² | Garten |

| | |
|---|---|
| Wohnfläche Gesamt | 132,69 m² |
| Terrasse EG | 23,39 m² |
| Garten | 105,10 m² |
| Gartenhütte | 4,05 m² |

| | |
|---|---|
| 1 Gang | 4,31 m² |
| 2 Zimmer 1 | 17,08 m² |
| 3 Zimmer 2 | 22,33 m² |
| 4 Zimmer 3 | 13,60 m² |
| 5 Bad | 6,40 m² |

POSITION



...se. Plannmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, für Einbauten sind Naturmaße abzunehmen. Die Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Balkone, Loggien) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Ausführung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Flächenberechnung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

IMMOBILIENWELT LEINER

# Objektbeschreibung

**GROSSER GARTEN, MODERNE TECHNIK UND VIEL WOHNKOMFORT**

**Profitieren Sie von attraktiver Wohnbauförderung: Basisförderung ca. EUR 26.100 – für Familien mit einem Kind sind bis ca. EUR 46.100 möglich.**

**Haus 6 zählt mit ca. 133,99 m² Garten zu den großzügigsten Varianten im Leiner Park. Der Garten bietet viel Platz für Familie, Freizeit und entspannte Stunden im Freien.**

Dazu kommen ca. 133 m² Wohnfläche, vier Zimmer, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Photovoltaik.

**ca. 132,77 m² Wohnfläche | ca. 133,99 m² Garten | 4 Zimmer | großer Eigengarten | Terrasse | 2 Stellplätze | Kaufpreis EUR 609.000**

**Ideal für:** Familien | Gartenliebhaber | Menschen mit Wunsch nach Ruhe | Käufer, die viel Außenfläche suchen

- **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 609 000 belagsfertig

**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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap