Zwischen Talk of Town und Dorfgespräch



Objektnummer: 101417

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ortsstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	68,59 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Gesamtmiete	1.747,69 €
Kaltmiete (netto)	1.367,38 €
Kaltmiete	1.588,81 €
Betriebskosten:	221,43 €
USt.:	158,88 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit





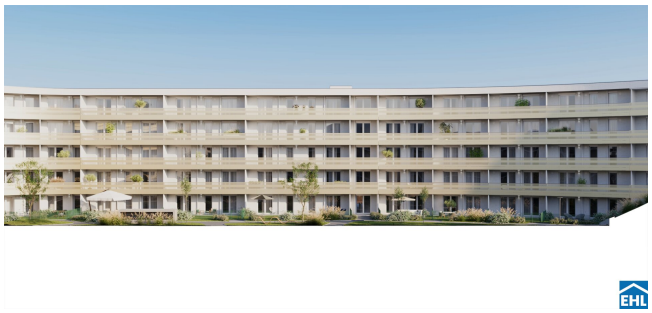


















ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Legende Elektroinstallation		Legende Schwachstrom	
Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
	Ausschalter 1-polig	SAT	SAT-Anschlussdose
	Ausschalter 2-polig	Medien	Medien Anschlussdose
	Ausschalter mit Kontrollicht	Medien LD	Medien Leerdose
	Ausschalter 2-polig mit Kontrollicht		Innensprechstelle Video
	Wechselschalter		Klingeltaster
	Doppelwechselschalter		Auslass Schwachstrom
	Kreuzschalter		
	Serienschalter		
	Taster allgemein	Legende Sicherheitstechnik	
	Taster mit Kontrollicht		Rauchmelder / Homemelder
RTH	Raumthermostat		
	Auslass 230V	Legende Beleuchtung	
	Auslass 400V		Deckenauslass
	Schuko Steckdose 1-fach		Wandlichtauslass geschalten
	Schuko Steckdose Feuchtraum mit Klappdeckel	AUL	Außenleuchte
	Schutzkontaktsteckdose schaltbar		
	Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel		
	Leerdose allgemein		

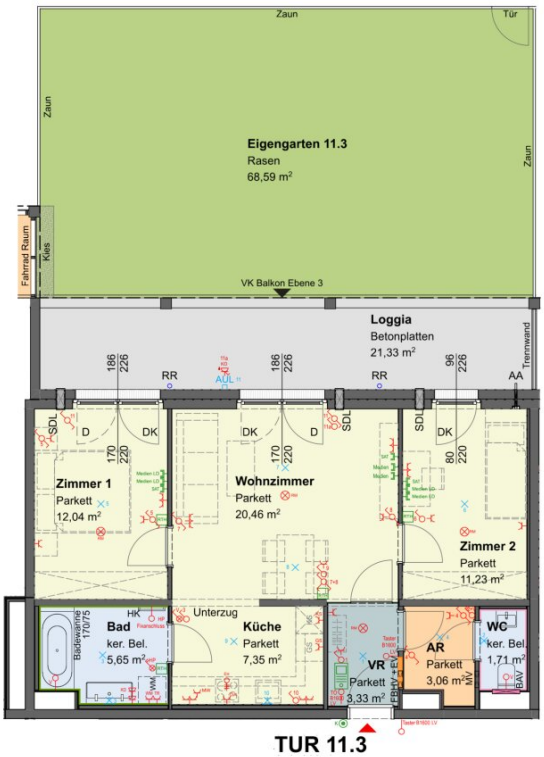
Abkürzungen

EH Elektroherd	KS Kühlschrank	WM Waschmaschine	RTH Raumthermostat
DA Dunstabzug	V Ventilator	TR Wäschetrockner	LD Leerdose
GS Geschirrspüler	MW Mikrowelle	HP Heizpatrone	LV Leerverrohrung
KD Klappdeckel	AUL Außenleuchte	FR Feuchtraum	

LEGENDE:

Wandfliesen raumhoch
Wandfliesen H=1,20m

AA	Aussenarmatur
OK	Oberkante
SDL	Schalldämmlüfter
RR	Regenrohr
AS	Absturzsicherung
FBOK	Fußbodenoberkante
PH	Fertigparapethöhe
FBH	Fußbodenheizung
STUK	Sturzunterkante
BA	Bauteilaktivierung
EV/MV	Elektro/Medienverteiler
Fix	Fixverglasung
DK	Drehkippflügel
D	Drehflügel
AD	Abgehängte Decke
PO	Poterie
HK	Handtuchheizkörper
WM	Waschmaschine
REV	Revisionsöffnung
GS	Geschirrspüler
KS	Kühlschrank
AUL	Außenleuchte
UZ	Unterzug
BAV	Bauteilaktivierungs-Verteiler -Revisionsöffnung
EV/MV	Elektro/Medien-Verteiler
	Schalldämmlüfter OK=STUK
FBHV	Fußbodenheizungs-Verteiler
	Rigol



TUR 11.3

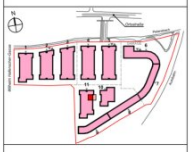
BUWOG
Projektentwicklung GmbH

1010 Wien
Rathausstraße 1
T: +43 (0)1/87 828-1111
vertrieb@buwog.com

www.buwog.at

BUWOG
viéno

Ortsstraße 26, Haus 1-11
2331 Vösendorf



Haus 11
Ebene 2 - EG
TÜR 03

Wohnfläche	64,83 m²
Wohnnutzfläche	86,16 m²
Balkon	0,00 m²
Loggia	21,33 m²
Terrasse	0,00 m²
Eigengarten 11.03	68,59 m²
Einlagerungsraum 11.03	2,71 m²
Raumhöhe ca.	2,50 m

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. am geplanten Wohnungseigentumsprojekt / Wohneinheit vorbehalten, sofern dem Kunden zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beschränken. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türkoten sind Durchgangslichten, Fensterkoten sind Architekturlichten, Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Stand 19.01.2026

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Ortsstraße 26, 2331 Vösendorf

Viéno – Leben zwischen Wienerberg und Weinberg – Erstbezugswohnungen zum Wohlfühlen und Relaxen – Biotop, Fitnessraum & Home-Office-Räume!

Mit Viéno entsteht in Vösendorf nicht einfach neuer Wohnraum, sondern ein Ort zum Leben und Wohlfühlen. Direkt an der südlichen Stadtgrenze Wiens bieten 224 freifinanzierte Mietwohnungen in 6 Häusern Raum für Singles, Paare und Familien, die urbanen Komfort und naturnahe Lebensqualität miteinander verbinden möchten. Der Wohnungsmix reicht von kompakten 1-Zimmer-Wohnungen bis zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche, ob Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon.

Das Herzstück des Projekts ist eine hauseigene Grünoase: Rund um ein großes Biotop laden begrünte Freiflächen, Liegewiesen und Sitzbereiche zu jeder Jahreszeit zum Erholen, Verweilen und Begegnen ein. Während die Kleinsten auf den Spielplätzen toben, findet man auf der Liegewiese oder an den Outdoor-Fitnessgeräten seinen ganz persönlichen Ausgleich zum Alltag. Die umfangreiche Bepflanzung sorgt zudem für ein angenehmes Mikroklima und schattige Ruheoasen an heißen Sommertagen.

Auch technisch ist Viéno auf die Zukunft ausgerichtet: Eine Wärmepumpe mit Tiefensonden nutzt Energie aus dem Erdinneren und sorgt über die Bauteilaktivierung in den Decken im Winter für behagliche Wärme und im Sommer für eine angenehme Temperierung. Eine Photovoltaikanlage ergänzt das klimafitte Energiekonzept, das mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet wurde.

Dazu kommt eine Lage, die das Beste aus mehreren Welten vereint: Die Wiener Innenstadt ist mit der Badner Bahn bequem erreichbar, der Wienerwald, die Weinberge der Thermenregion und zahlreiche Erholungsgebiete liegen direkt vor der Haustür. Ob Shopping City Süd, Seebad Vösendorf oder Schlosspark: Hier findet man alles für einen angenehmen Alltag, abseits der Großstadthektik und doch mittendrin.

AKTION "3 Monate mietfrei*": *Die Aktion bezieht sich ausschließlich auf die Nettohauptmiete, nicht auf die Betriebskosten oder sonstige besondere Aufwendungen samt zugehöriger Umsatzsteuer und gilt auf Vertragsabschlüsse für Mietobjekte in BUWOG viéno in der Ortsstraße 26, Haus 1-11, 2331 Vösendorf, bis 31.12.2026. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Vorzeitige Beendigung jederzeit ohne Angabe von Gründen durch Entfernung des jeweiligen Rabattvermerks bei den betreffenden Wohnungen jederzeit möglich.“

Highlights von Viéno

- 6 Häuser mit 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen und durchdachten Grundrissen, Wohnflächen von ca. 38 bis 95 m²
- Private Freiflächen bei allen Wohnungen
- Einbauküche inklusive Geräte in jeder Wohnung
- Erstklassige Allgemeinflächen:
    - Begrünte Freiflächen mit großem Biotop, Liegewiese und Sitzbereichen
    - Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspielplatz
    - Fitnessraum mit Umkleide sowie Outdoor-Fitnessgeräte
    - Home-Office-Arbeitsplätze (gegen Entgelt buchbar)
    - Fahrrad- und Hundewaschstation im Freien
    - Paketfachanlage
- Einlagerungsraum für jede Wohnung im Untergeschoß
- Fahrradstellplätze für jede Wohnung

- E-Car-Sharing und E-Bikes für Bewohner:innen (gegen Entgelt)

Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage um € 110,25 monatlich angemietet werden. Die Nachrüstung einer E-Ladestation ist nach Abstimmung möglich.

Ausstattung

Die Ausstattung überzeugt durch ein durchdachtes, zeitgemäßes Gesamtkonzept:

- Einbauküche mit E-Herd, Elektro-Kochfeld, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzug und Kühl-Gefrier-Kombination
- Parkettboden in Eiche-Natur
- Feinsteinzeug in Bad und WC, im Bad raumhoch im Bereich Dusche/Badewanne und Waschtisch
- Bad mit Dusche und/oder Badewanne sowie elektrischem Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- Sicherheitstüren (WK 3)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch bedienbare Außenrollläden mit Handsender
- Nachhaltige Gebäudetechnik: Heizen und Stützkühlung mittels Bauteilaktivierung, Wärmepumpe mit Tiefensonden
- Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrom

- Glasfaseranschluss (A1, Kabelplus, Magenta) und hauseigene SAT-Anlage

- Video-Gegensprechanlage

Lage & Infrastruktur

Die Lage in Vösendorf verbindet die Vorteile von Stadt und Land:

- Badner Bahn, Haltestelle Vösendorf-Siebenhirten, in ca. 5 Gehminuten, die Wiener Innenstadt in ca. 43 Minuten erreichbar

- U6-Station Siebenhirten mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten

- Buslinien 61A, 61B, 207, 266 und 268 in ca. 10 Gehminuten

- Supermarkt, Apotheke, Cafés und Restaurants im Umfeld, die Westfield Shopping City Süd in unmittelbarer Nähe

- Schlosspark Vösendorf, Seebad Vösendorf, Erholungsgebiet Kellerberg und die Thermenregion Wienerwald für Sport und Freizeit

- Rasche Anbindung an die Süd Autobahn (A2) und die Wiener Außenring Autobahn (A21), Flughafen Wien in ca. 25 Minuten

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Abbildungen um unverbindliche Visualisierungen handelt!

Beziehbar vrstl. ab 01.11.2026

Befristung: 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühren

Heizung und Warmwasser werden als monatliches Akonto (netto ca. € 1,25/m² Wohnfläche) verrechnet, Strom nach Verbrauch.

Energieausweis:

Gültig bis: 12.03.2035

HWB: ca. 30 kWh/m²a

fGEE: ca. 0,70

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <5.750m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.