

Ein neues Kapitel Wohnqualität – stilvoll, nachhaltig und zukunftsbewusst.



Objektnummer: 101392

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:	80,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	107,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	1.750,57 €
Kaltmiete (netto)	1.385,21 €
Kaltmiete	1.591,43 €
Betriebskosten:	206,22 €
USt.:	159,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit









BUWOG

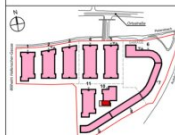
BUWOG
Projektentwicklung GmbH

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

www.buwog.at

viëno

Ortsstraße 26, Haus 1-11
2331 Vösendorf



Haus 10 Ebene 2 - EG TÜR 08

Wohnfläche	80,34 m²
Wohnnutzfläche	80,34 m²
Balkon	0,00 m²
Loggia	0,03 m²
Terrasse	16,13 m²
Eingangsbereich 10.08	107,66 m²
Einlagerungsraum 10.08	2,69 m²
Raumhöhe ca.	2,50 m

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

Alle Maße sind in Zentimetern. Türkanten sind durchgezogene Linien, Fensterkanten sind gestrichelte Linien. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK (Fußbodenoberkante). Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauteilliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naumasse sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro- und Sanitär- und sonstige Ausstattung sind ggf. und Ausstattungsbeschreibung.

Stand 19.01.2026



Legende Elektroinstallation	Legende Schwachstrom
Symbol	Bezeichnung
Ausschalter 1-polig	SAT-Anschlussdose
Ausschalter 2-polig	Medien Anschlussdose
Ausschalter mit Kontrolllicht	Medien Leerdose
Ausschalter 2-polig mit Kontrolllicht	Innensprechstelle Video
Wechselschalter	Klingelaster
Doppelwechselschalter	Auslass Schwachstrom
Kreuzschalter	
Serienschalter	
Taster allgemein	Legende Sicherheitstechnik
Taster mit Kontrolllicht	Rauchmelder / Homemelder
Raumthermostat	
Auslass 230V	Legende Beleuchtung
Auslass 400V	Deckenauslass
Schuko Steckdose 1-fach	Wandlitauslass geschaltet
Schuko Steckdose Feuchtraum mit Klappdeckel	Außenleuchte
Schutzkontaktsteckdose schaltbar	
Schutzkontaktsteckdose mit Klappdeckel	
Leerdose allgemein	

Abkürzungen

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

LEGENDE:

Wandfliesen raumhoch
Wandfliesen H=1,20m

AA	Außenarmatur	BAV	Bauteilaktivierungs-Verteiler
OK	Oberkante		-Revisionsöffnung
SDL	Schalldämmstreifen	EV/MV	Elektro/Medien-Verteiler
RR	Regenrohr		
AS	Absatzsicherung		
FBOK	Fußbodenoberkante		
PH	Fertiggarapothhöhe		
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		



Mitglied des
immobilienring.at

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 Großstadtheftik 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.