# Wo der Wiener Süden auf grüne Lebensqualität trifft.




**Objektnummer: 101286**

**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:** | 74,48 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 49,35 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,58 |
| **Gesamtmiete** | 1.870,86 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.459,95 € |
| **Kaltmiete** | 1.700,78 € |
| **Betriebskosten:** | 240,83 € |
| **USt.:** | 170,08 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Josef Michelfeit**





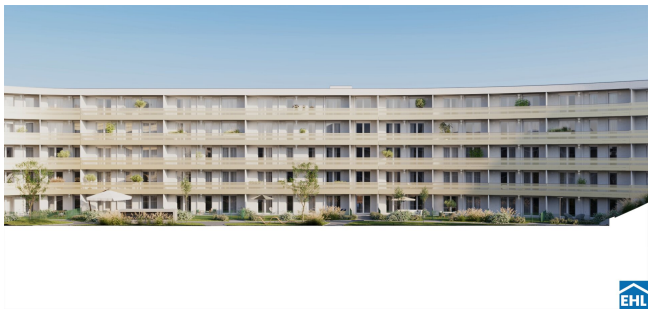


















| Legende Elektroinstallation | | Legende Schwachstrom | |
|---|---|---|---|
| Symbol | Bezeichnung | Symbol | Bezeichnung |
| | Ausschalter 1-polig | SAT | SAT-Anschlussdose |
| | Ausschalter 2-polig | Medien | Medien Anschlussdose |
| | Ausschalter mit Kontrollicht | Medien LD | Medien Leerdose |
| | Ausschalter 2-polig mit Kontrollicht | | Innensprechstelle Video |
| | Wechselschalter | | Klingeltaster |
| | Doppelwechselschalter | | Auslass Schwachstrom |
| | Kreuzschalter | | |
| | Serienschalter | | |
| | Taster allgemein | Legende Sicherheitstechnik | |
| | Taster mit Kontrollicht | | Rauchmelder / Hornemelder |
| 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

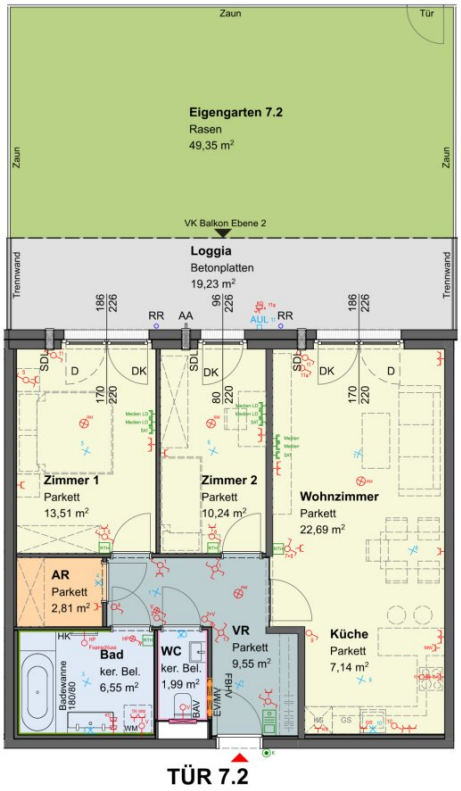
| | | | |
|---|---|---|---|
| EH Elektroherd | KS Kühlschrank | WM Waschmaschine | RTH Raumthermostat |
| DA Dunstabzug | V Ventilator | TR Wäschetrockner | LD Leerdose |
| GS Geschirrspüler | MW Mikrowelle | HP Heizpatrone | LV Leerverrohrung |
| KD Klappdeckel | AUL Außenleuchte | FR Feuchtraum | |

**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 |




**BUWOG**

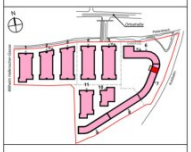
**BUWOG**
Projektentwicklung GmbH

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 7**
**Ebene 1 - EG**
**TÜR 02**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 74,48 m² |
| Wohnnutzfläche | 93,71 m² |
| Balkon | 0,00 m² |
| Loggia | 19,23 m² |
| Terrasse | 0,00 m² |
| Eigengarten 7.02 | 49,35 m² |
| Einlagerungsraum 7.02 | 4,39 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

EHL

# 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.