BLACK HOME DAYS – Moderne Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern, Eigengarten, Terrasse und Keller vor den Toren Wiens!



BLACK DAYS animiert

Objektnummer: 680

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Obersdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	36,00 m²
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Sascha Stippl

ImmoDienst Immobilienservice GmbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

T 01/273 12 64





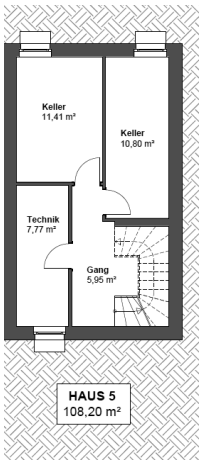


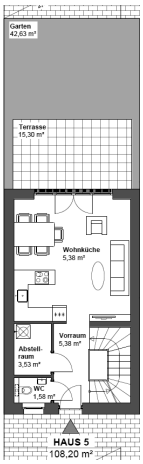









Keller
11,41 m²
Keller
10,80 m²
Technik
7,77 m²
Gang
5,95 m²
HAUS 5
108,20 m²


Garten
42,63 m²
Terrasse
15,30 m²
Wohnküche
5,38 m²
Vorraum
5,38 m²
Abstell-
raum
3,53 m²
WC
1,58 m²
HAUS 5
108,20 m²

Objektbeschreibung

Jetzt Wohnträume verwirklichen und € 17.000,– sparen!

Im Rahmen unserer BLACK HOME DAYS bieten wir Ihnen zeitlich begrenzt bis Mitte Dezember 2026 diese moderne Doppelhaushälfte zu einem besonders attraktiven Aktionspreis an.

AKTIONSPREIS: € 480.000,– statt € 497.000,–

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

In attraktiver Lage von Obersdorf bei Wolkersdorf im Weinviertel erwartet Sie eine moderne Neubau-Doppelhaushälfte, die zeitgemäße Architektur, hochwertige Massivbauweise und familienfreundlichen Wohnkomfort miteinander verbindet.

Auf rund 108 m² Wohnnutzfläche, verteilt auf zwei Wohnebenen, sowie zusätzlichen 36 m² Kellerfläche bietet dieses Haus großzügigen Platz für die gesamte Familie.

Drei separate Schlafzimmer, ein moderner Wohn- und Essbereich sowie der private Eigengarten mit angrenzender Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 108 m² Wohnnutzfläche
- Ca. 36 m² Kellerfläche
- Ca. 144 m² Gesamtnutzfläche inklusive Keller
- Ca. 29 m² Eigengarten
- Ca. 15 m² Terrasse
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Moderner Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Massivbauweise
- Energieeffiziente Wärmepumpenheizung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- Integrierte Außenrollläden
- Eigener PKW-Abstellplatz
- Garteneinfriedung mittels Doppelstabmattenzaun
- Belagsfertige Übergabe
- Familienfreundliche Lage mit sehr guter Infrastruktur

Durchdachtes Wohnkonzept mit zusätzlichem Platzangebot

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Ein moderner Wohn- und Essbereich schafft ein einladendes Ambiente für gemeinsame Stunden.

Die angrenzende Terrasse und der private Eigengarten erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Platz für eine gemütliche Lounge, einen Grillbereich oder ein kleines Spielparadies für Ihre Kinder.

Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten für die gesamte Familie und ermöglichen eine flexible Nutzung als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der rund 36 m² große Keller. Ob als Hobbyraum, privater Fitnessbereich, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum – hier stehen Ihnen vielfältige individuelle Nutzungsmöglichkeiten offen.

Das Haus wird belagsfertig angeboten. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, die finale Innenausstattung nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und Ihrem neuen Zuhause eine individuelle Note zu verleihen.

Zukunftsorientiert und energieeffizient wohnen

Die Kombination aus solider Massivbauweise, moderner Wärmepumpentechnologie und angenehmer Fußbodenheizung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die bereits vorgesehene Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage bietet Ihnen darüber hinaus die Möglichkeit, zukünftig selbst erzeugten Strom zu nutzen und Ihre Energieversorgung noch unabhängiger zu gestalten.

LAGE – Ländliche Lebensqualität trifft auf urbane Infrastruktur

Obersdorf, ein Ortsteil der Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel, verbindet das angenehme Leben im Grünen mit den Vorzügen der unmittelbaren Nähe zu Wien.

Die ausgezeichnete Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und all jene, die bewusst außerhalb der Großstadt leben möchten, ohne auf deren Vorteile zu verzichten.

Bildung und Kinderbetreuung

- Kindergarten direkt in Obersdorf
- Volksschule Wolkersdorf
- Mittelschule
- Gymnasium

- Polytechnische Schule
- Angebote zur Nachmittagsbetreuung

Nahversorgung und Gesundheit

- Zahlreiche Supermärkte und Nahversorger
- Bäckereien und regionale Hofläden
- Apotheken
- Allgemeinmediziner und Fachärzte
- Zahnärzte
- Banken und Gastronomiebetriebe
- Shopping Resort G3 in Gerasdorf

Optimale Verkehrsanbindung

- Bahnhof Obersdorf mit direkten Bahnverbindungen nach Wien
- Park & Ride Anlage
- Regionale Busverbindungen
- Sehr gute Anbindung an die A5 Nordautobahn und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße
- Gute Erreichbarkeit des Wiener Stadtgebietes

Freizeit und Erholung

Die idyllische Landschaft des Weinviertels bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ausgedehnte Rad- und Spazierwege, die Weinberge, der Hochleithenwald, traditionelle Heurigenbetriebe sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine besonders hohe Lebensqualität.

Auch das Freibad, Tennisanlagen und der Schlosspark in Wolkersdorf bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für die gesamte Familie.

BLACK HOME DAYS – Jetzt die Gelegenheit nutzen!

Bisheriger Kaufpreis: € 497.000,–

Aktionskaufpreis: € 480.000,–

Ihr Preisvorteil: € 17.000,–

Angebot zeitlich begrenzt bis Mitte Dezember 2026.

Erfüllen Sie sich jetzt den Traum vom eigenen Haus mit Garten und genießen Sie die Vorzüge modernen Wohnens vor den Toren Wiens.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

IMMODIENST
Immobilienservice Ges.m.b.H.
www.immodienst.at

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Etwaige Einrichtungsvisualisierungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	47.2 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.65
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+



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.