

**Doppelhaus oder Einzelhaus in Wilfleinsdorf!  
Fertigstellung Ende März 2025 - Reservierungen möglich**



**Objektnummer: 5114/364456138**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2462 Wilfleinsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	112,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	130,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	36,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.536,04 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.536,04 €
<b>Kaltmiete</b>	1.536,04 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Christina-Maria Edlinger-Unger, MBA**

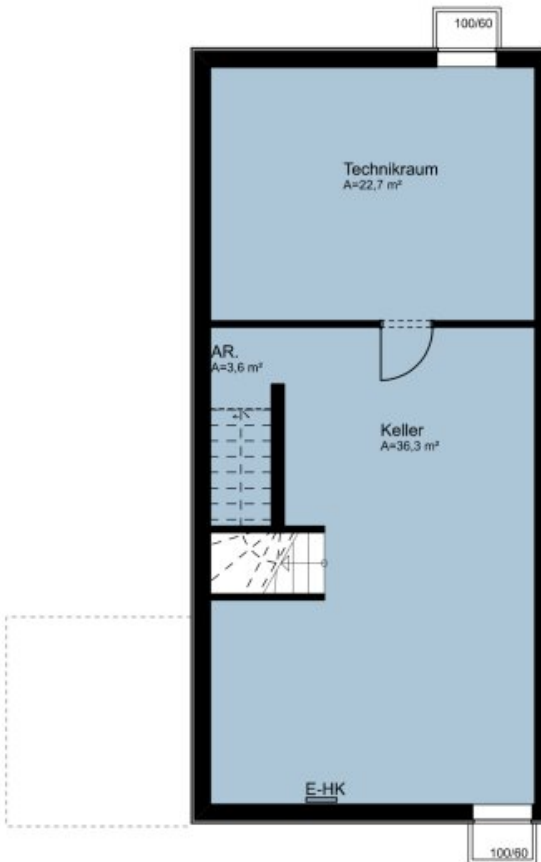
Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

H +43 664 831 8278

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.  
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.  
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht  
 inkludiert.  
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.  
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.  
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.  
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten  
 und zugänglich zu halten.



Keller

# Lebenswert WOHNEN



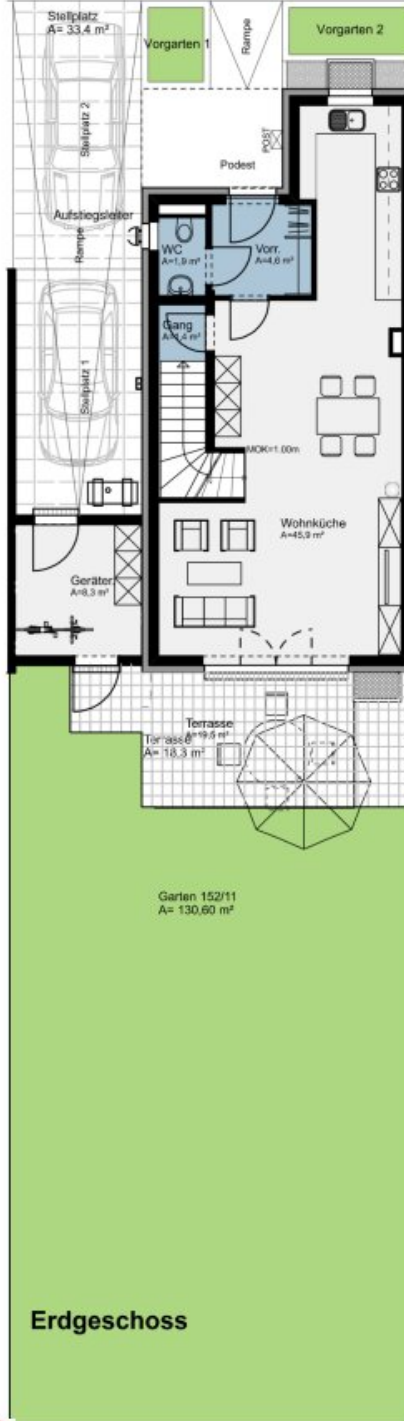
Landstraße 152  
 2462 Wilfleinsdorf

## TOP 11 : 112,80 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,60 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Gang	1,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	45,90 m <sup>2</sup>
Diele	9,30 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,50 m <sup>2</sup>
Garten	130,60 m <sup>2</sup>
Vorplatz (inkl. Vorgärten)	18,70 m <sup>2</sup>
Vorgarten 1	4,60 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2	5,70 m <sup>2</sup>
Stellplatz	33,40 m <sup>2</sup>
Technikraum	22,70 m <sup>2</sup>
Keller	36,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.  
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.  
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.  
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.  
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.  
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.  
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten und zugänglich zu halten.



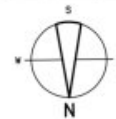
# Lebenswert WOHNEN



Landstraße 152  
 2462 Wilfleinsdorf

## TOP 11 : 112,80 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,60 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Gang	1,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	45,90 m <sup>2</sup>
Diele	9,30 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,50 m <sup>2</sup>
Garten	130,60 m <sup>2</sup>
Vorplatz (inkl. Vorgärten)	18,70 m <sup>2</sup>
Vorgarten 1	4,60 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2	5,70 m <sup>2</sup>
Stellplatz	33,40 m <sup>2</sup>
Technikraum	22,70 m <sup>2</sup>
Keller	36,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen.  
 Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
 Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft.  
 Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert.  
 Masse sind zum Einbau von Einbaumöbel ungeeignet.  
 Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße.  
 Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.  
 Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen freizuhalten und zugänglich zu halten.



Obergeschoss

# Lebenswert WOHNEN



Landstraße 152  
 2462 Wilfleinsdorf

## TOP 11 : 112,80 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,60 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Gang	1,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	45,90 m <sup>2</sup>
Diele	9,30 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,50 m <sup>2</sup>
Garten	130,60 m <sup>2</sup>
Vorplatz (inkl. Vorgärten)	18,70 m <sup>2</sup>
Vorgarten 1	4,60 m <sup>2</sup>
Vorgarten 2	5,70 m <sup>2</sup>
Stellplatz	33,40 m <sup>2</sup>
Technikraum	22,70 m <sup>2</sup>
Keller	36,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Einzelhäuser oder Doppelhäuser

*Wohnpark Wilfleinsdorf*

***Besichtigungen im Musterhaus ab sofort möglich***

**Adresse:** Hauptstraße 148-152, 2462 Wilfleinsdorf. Das Musterhaus finden Sie an der Adresse: **Hauptstraße 152 Top 4 (in der ersten Reihe)**

\*\*\*

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wilfleinsdorf - idyllisch gelegen und nur eine kurze Fahrt von Wien entfernt. Unsere modernen Doppelhäuser sowie Einzelhäuser bieten großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und einen eigenen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus in dieser charmanten Umgebung und erleben Sie die perfekte Verbindung von ländlicher Idylle und urbaner Lebensqualität!

\*\*\*

- Freifinanziertes Einzelhaus oder Doppelhaus
- Miete mit Kaufoption in 5 Jahren oder Sofortkauf möglich,
- **Miete ab: 1.479,09 EURO** (Finanzierungsbeitrag ab: 91.800 EURO) - Miete: UNBEFRISTET
- **Kaufpreis ab: 517.363,00 EURO**
- Einzelhaus oder Doppelhaus,
- Wir **garantieren** Ihnen einen Fixkaufpreis. Sie möchten erst mieten und in **5 Jahren** kaufen? Wir garantieren Ihnen bereits im Mietvertrag den tagesaktuellen Kaufpreis.

\*\*\*

Exklusive Doppelhaushälften mit erstklassiger Ausstattung und viel Platz erwarten Sie in unserem neuen Wohnprojekt. Mit insgesamt 24 Doppelhaushälften und jeweils 2 Stellplätzen bieten wir Ihnen hier die perfekte Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu finden.

Die **Ziegelmassivbauweise** gewährleistet eine hohe Stabilität und Langlebigkeit der Immobilien, während die Wärmepumpe und Fußbodenheizung für eine effiziente und angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die Kunststofffenster tragen zur optimalen Isolierung und Energieeffizienz bei.

Die Fertigstellung ist Ende März 2025, so dass Sie sich darauf freuen können, bald in Ihr eigenes neues Zuhause einzuziehen. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um Teil einer exklusiven Gemeinschaft zu werden und Ihren Traum von einer hochwertigen Doppelhaushälfte wahr werden zu lassen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Liegenschaft in keiner Gefahrenzone im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 2 BTVG (u.a. Hochwasserabflussgebiet) liegt.

Kontaktieren Sie uns schriftlich und unverbindlich, wir setzen uns gerne mit Ihnen in Verbindung!

### **Wilfleinsdorf, Hauptstraße 152**

Das neue Projekt in Wilfleinsdorf bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein modernes und komfortables Zuhause zu erwerben. Die Reihenhäuser und Einzelhäuser sind hochwertig ausgestattet und bieten viel Platz für Familien oder Paare.

Jedes Haus verfügt über einen geräumigen Keller, einen Technikraum und eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im oberen Stockwerk befinden sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Vorraum in angenehmer Größe. Die Häuser sind in einem zeitgemäßen Stil gestaltet und bieten modernen Komfort für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Autoabstellplätze für zwei Fahrzeuge sind direkt bei den Häusern vorhanden, was den Komfort für die Bewohner zusätzlich erhöht. Der Erstbezug der Häuser ist für das Jahr 2024 geplant.

Das Musterhaus wird in Kürze fertiggestellt sein und steht Interessenten demnächst zur Besichtigung offen. Die detaillierten Pläne der einzelnen Objekte sind im Exposé verfügbar, so dass Sie sich einen genauen Eindruck von den verschiedenen Wohnmöglichkeiten machen können. Bitte beachten Sie, dass Änderungen und Anpassungen noch möglich sind und betrachten Sie den Plan daher als Orientierung.



Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieses spannenden Projekts in Wilfleinsdorf zu werden und sichern Sie sich Ihr neues Traumhaus in einer attraktiven Umgebung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap