

**Geschmackvoll und modern - Hochwertig ausgestattetes  
Eckreihenhaus inmitten von Vösendorf!**



Visualisierung Hausansicht

**Objektnummer: 6653/632**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

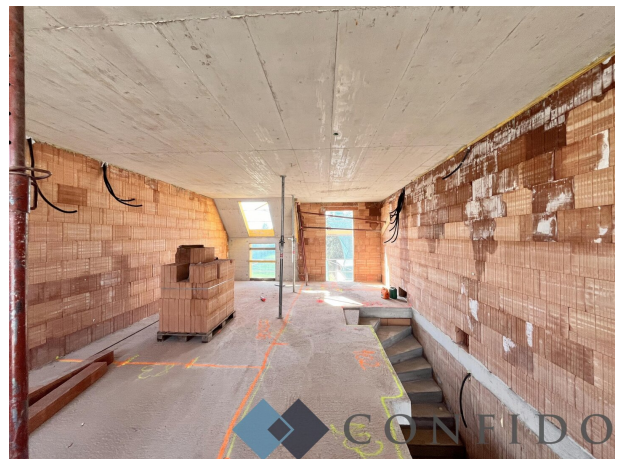
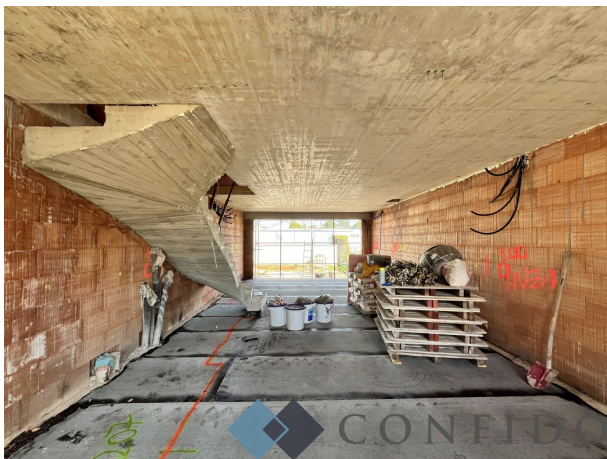
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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

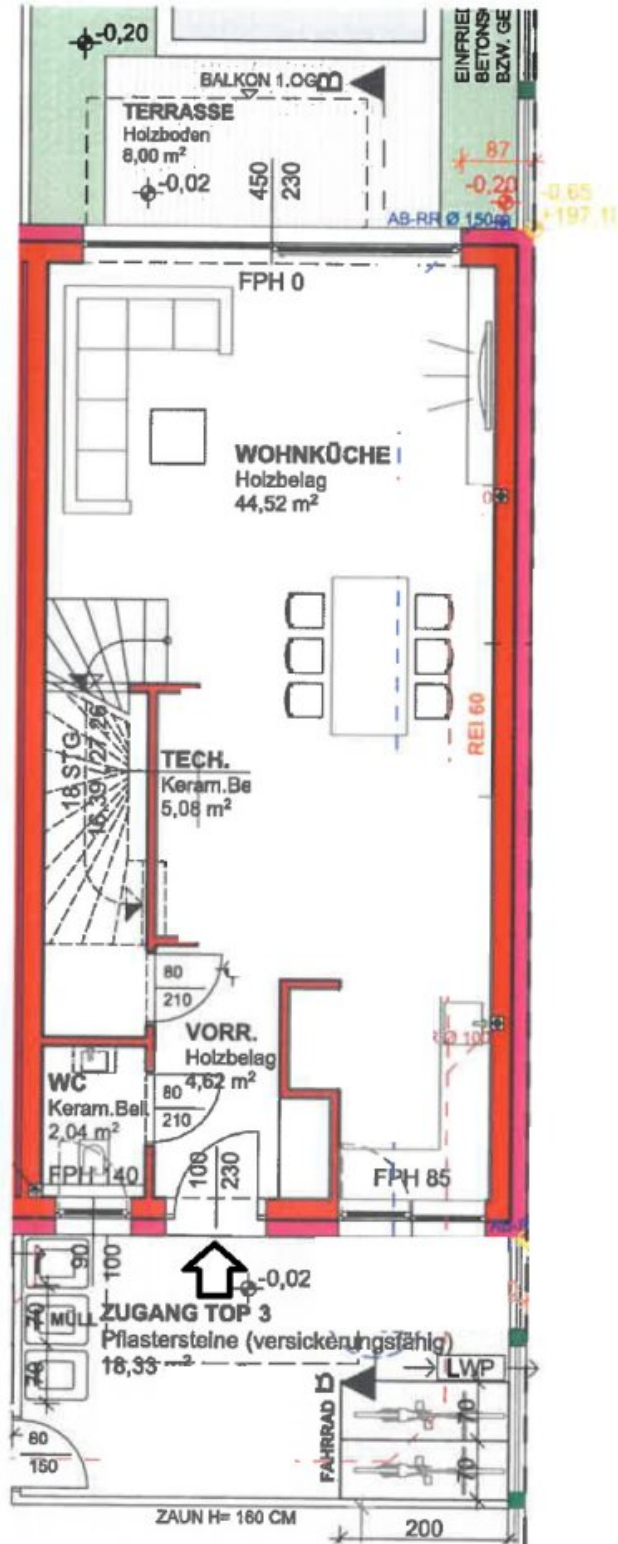




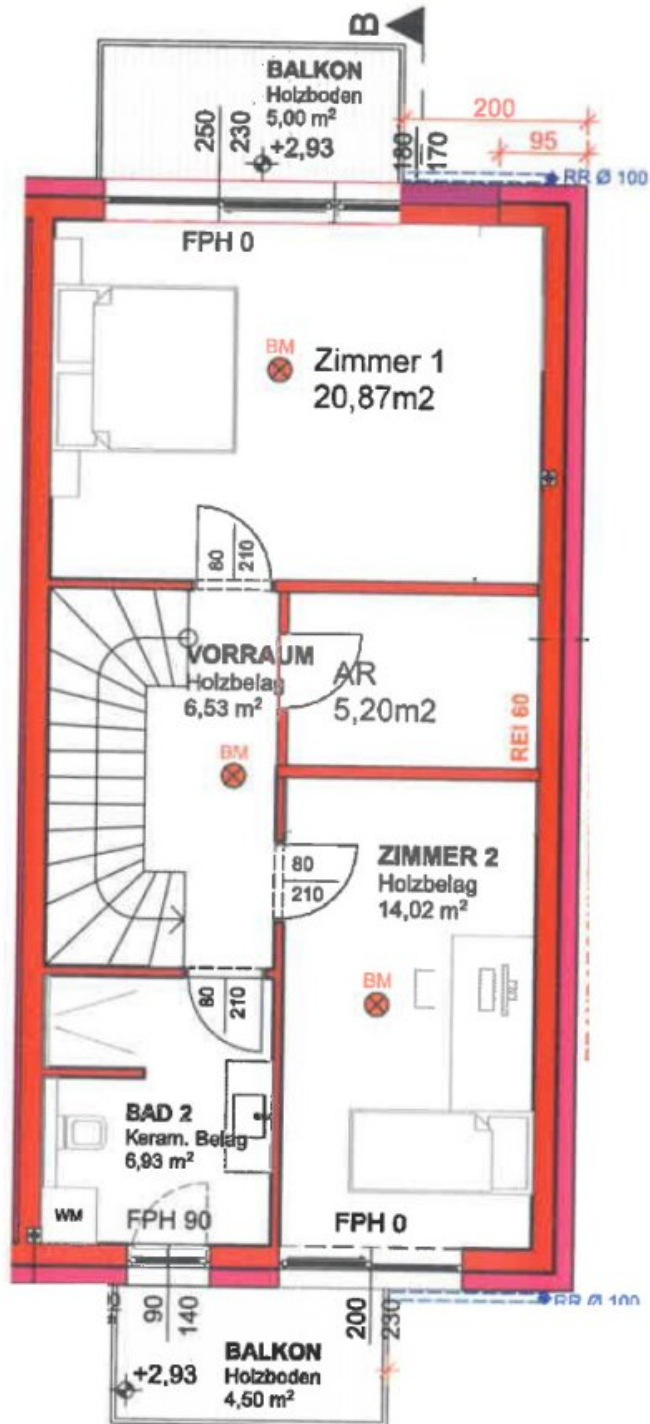




# ERDGESCHOß

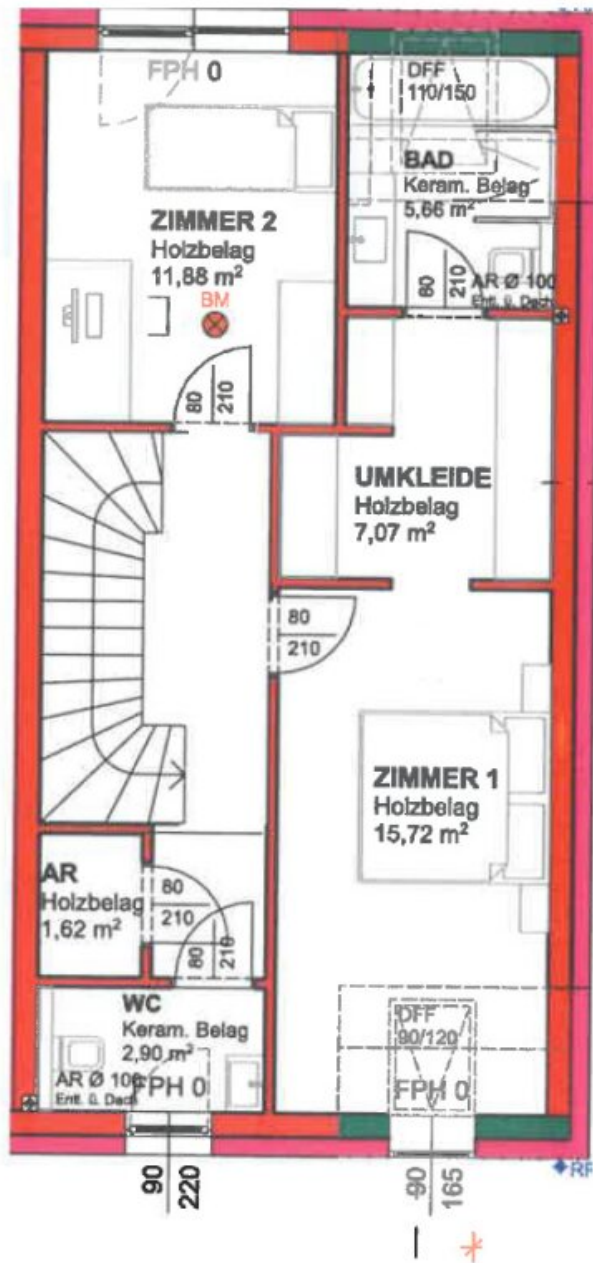


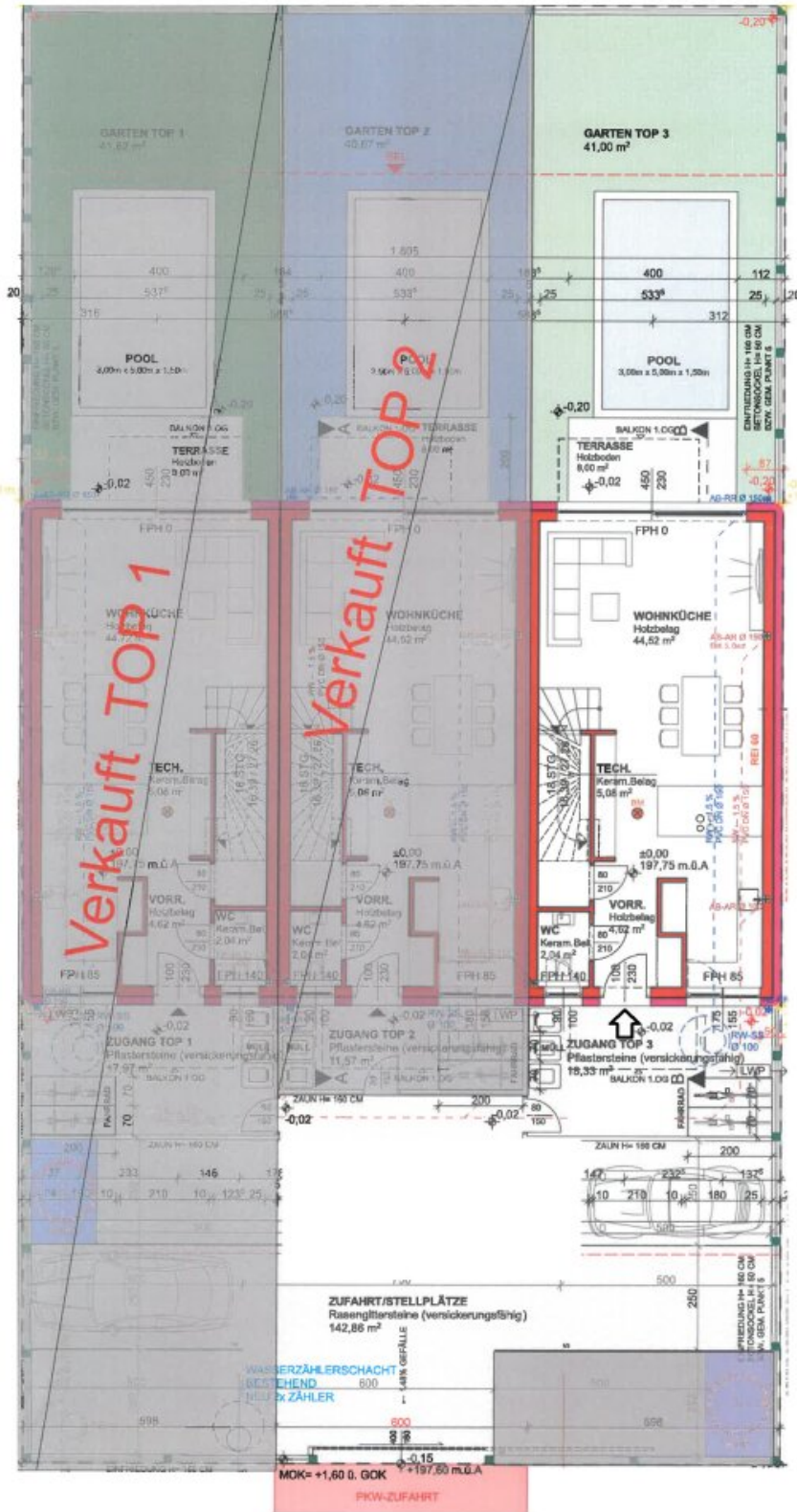
# 1. Obergeschoß





## 2. Obergeschoß





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses großartig geplante und geschmackvoll ausgestattete, rund **160m<sup>2</sup>** große Reihenhaus mit **5 Zimmern** und **Eigengarten** nahe der Grenze Wiens. Es liegt in sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf.

### DAS PROJEKT:

Auf dem rund **630 m<sup>2</sup>** großen Grundstück werden **3 Reihenhäuser** errichtet. Die Häuser erstrecken sich über **3 Wohnebenen** und verfügen über **5 Zimmer, Eigengärten** sowie über **jeweils eine Terrasse und 2 Balkone**. Im vorderen Bereich der Liegenschaft wird sich die **allgemeine Zufahrt sowie der Stellplatzbereich** befinden. Es werden **2 Stellplätze pro Wohneinheit** zur Verfügung stehen. Die **Wasser und Stromversorgung** erfolgt aus dem **öffentlichen Netz**. Die **Beheizung erfolgt mittels einer umweltfreundliche Luft - Wärmepumpe über die Fußbodenheizung**. Auf den Dachflächen sind die **Vorbereitungen für Photovoltaik- oder Solaranlagen** vorgesehen. Das Gebäude wird in einer **Kombination aus Ziegel und Stahlbeton in Massivbauweise** errichtet werden. Es werden ausschließlich **Wienerberger Porotherm Ziegel** verwendet. Die **Fußböden der Reihenhäuser werden mit Trittschalldämmung** ausgeführt und alle Innenwände aus **Wienerberger Ziegeln** gemauert. Sämtliche Außenwände werden mit einer **20cm dicken Wärmedämmung** versehen sowie sämtliche **Verblechungen in Aluminiumblech** beschichtet ausgeführt. Die **Wohnräume und Sanitärräume** werden mit **Zwischendecken und Einbaubeleuchtung (Konzeptbeleuchtung LED)** versehen werden.

**Die Reihenhäuser befindet sich schon im Bau. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2025 geplant!**

### HAUS 3:

Zum Verkauf gelangt dieses **ideal geplante und geschmackvoll ausgestattete**, rund **160m<sup>2</sup>** große **Eckreihenhaus** mit **5 Zimmern, Terrasse** und **ca. 62m<sup>2</sup> Eigengarten** nahe der Grenze Wiens. Es liegt in **sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf**. Der Anteil der Grundfläche **des Hauses beträgt rund 165m<sup>2</sup>**. Das Haus verfügt über **3 Wohnebenen** und ist wie folgt aufgeteilt:

**Erdgeschoß:** Über den Vorraum gelangt man in die **sehr großzügige, rund 45m<sup>2</sup> große Wohnküche**, wo **sämtliche Anschlüsse für Ihre Traumküche** vorbereitet sind. Hier befindet sich auch **der Ausgang durch die ca. 4,5m breite Hebeschiebetüre**, auf die **knapp 8m<sup>2</sup> große Terrasse** und den **ca. 62m<sup>2</sup> großen Eigengarten**. Die **Gästetoilette** sowie die **Technik unter dem Stiegenaufgang** vervollständigen das Erdgeschoß der Immobilie. Der **komplette Boden dieser Ebene** wird mit **eleganten, italienischen Großformatfliesen (120x120 Hersteller Florim)** versehen werden.

**1. OG :** Das erste Obergeschoß verfügt über **2 geräumige Schlafzimmer (ca.21m<sup>2</sup> und 14m<sup>2</sup>)**, über **ein Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie über **einen Abstellraum**, der auch als Umkleide genutzt werden könnte. Abgerundet wird diese Etage durch **2 ungefähr 5m<sup>2</sup> große Balkone**.

**2.OG:** Im zweiten Obergeschoß befindet sich **das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette**. Idealerweise gibt es noch ein **ca. 11m<sup>2</sup> großes Arbeitszimmer** und **eine separate Toilette** in der obersten Wohnebene.

Im 1. und 2. OG des Hauses wird ein **sehr geschmackvoller, geölter Eiche Echtholzdielenboden (220 cm länge)** verlegt werden. Hervorzuheben sind neben der **äußerst hochwertigen Sanitärausstattung (Villeroy & Boch, Dornbracht Armaturen)** auch die **2,3m hohen REKORD Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung samt elektr. Sonnenschutz (Raffstore/ Rolladen in Unterputz)** die viel Tageslicht spenden und perfekt isolieren. Die **Anschlüsse für eine Klimaanlage** werden seitens **des Verkäufers vorbereitet**. Das **gesamt Haus** ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet.

**Das Objekt wird schlüsselfertig samt Außenanlage übergeben. Ein Pool ist nicht im Kaufpreis enthalten - kann aber per Aufpreis bestellt und realisiert werden.**

**Bei näherem Interesse schicken wir Ihnen sehr gerne die komplette Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.**

### **Aufteilung:**

- Vorplatz mit PKW - Stellplätzen

### **EG:**

- Vorraum
- ca. 45m<sup>2</sup> große Wohnküche mit sämtlichen Küchenanschlüssen
- separate Toilette
- Technik unter der Treppe
- ca. 8m<sup>2</sup> große Terrasse
- ca. 62m<sup>2</sup> Eigengarten

### **1. OG:**

- 2 Schlafzimmer
- 2 Balkone
- Abstellraum (Umkleide)
- Badezimmer mit Dusche und WC

### **2. OG:**

- Elternschlafzimmer
- Schrankraum
- Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Arbeitszimmer

- separate Toilette

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap