Erstbezug-Doppelhaushälften in Schwechat mit Luxus-Ausstattung und Ausblick über den Park. Grünruhelage mit sehr guter Infrastruktur in Gehweite

VISUALISIERUNG ON 10, Haus 1 und Haus 2

Objektnummer: 1609_42402

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	95,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	625.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

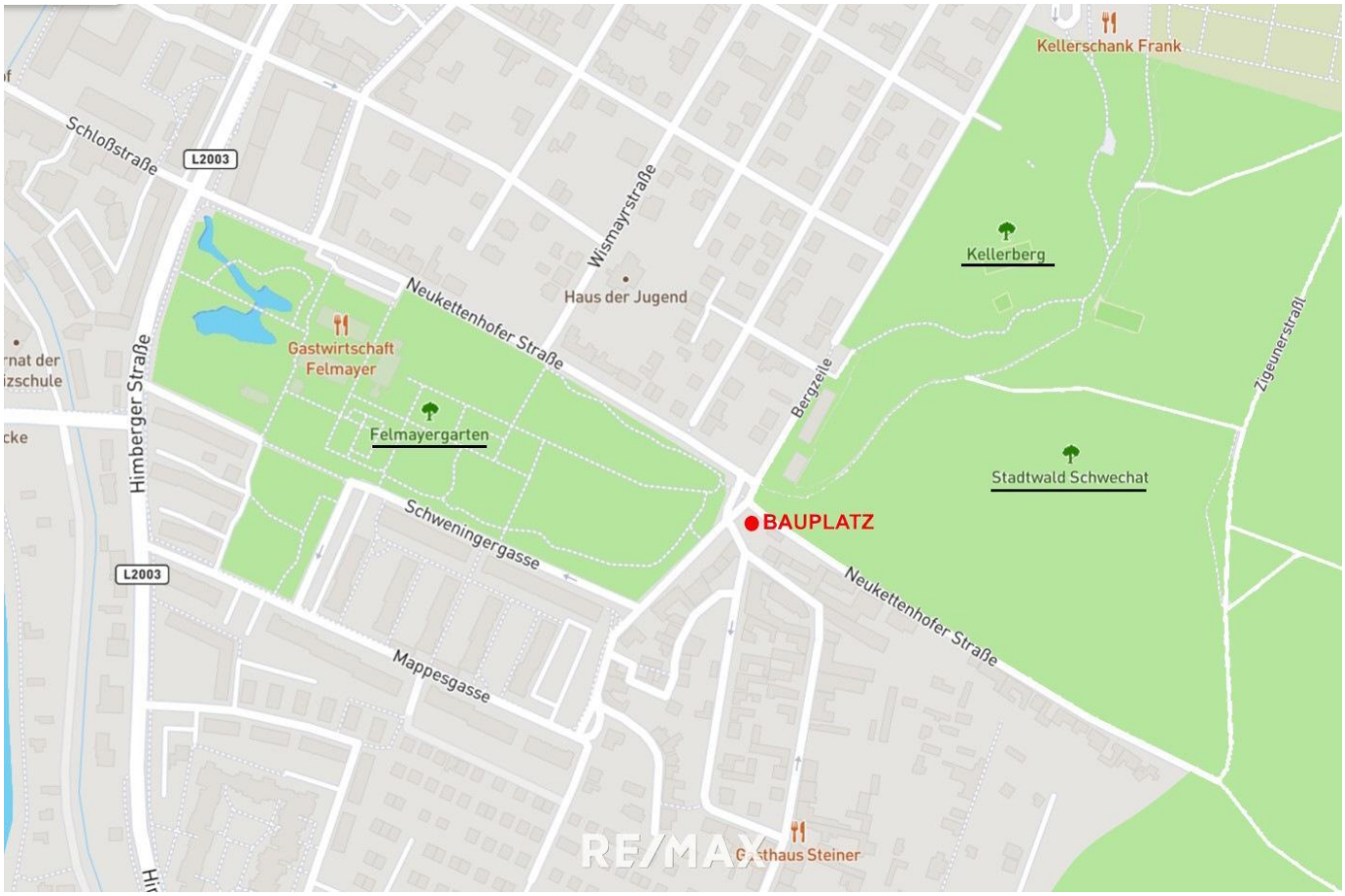
Ihr Ansprechpartner

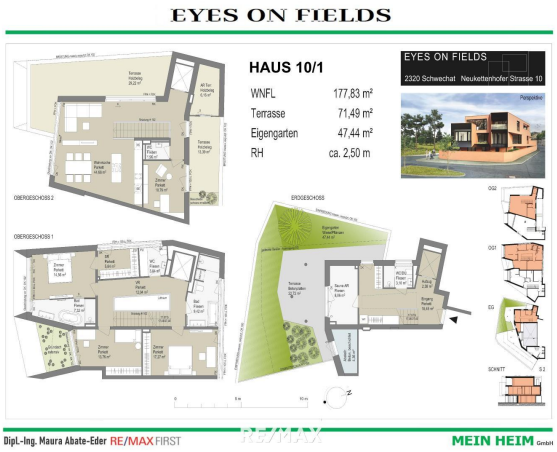
Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

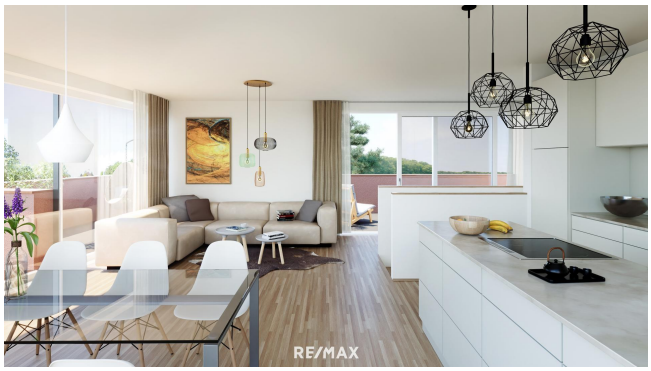
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 676 627 66 33
F +43 1 876 03 60

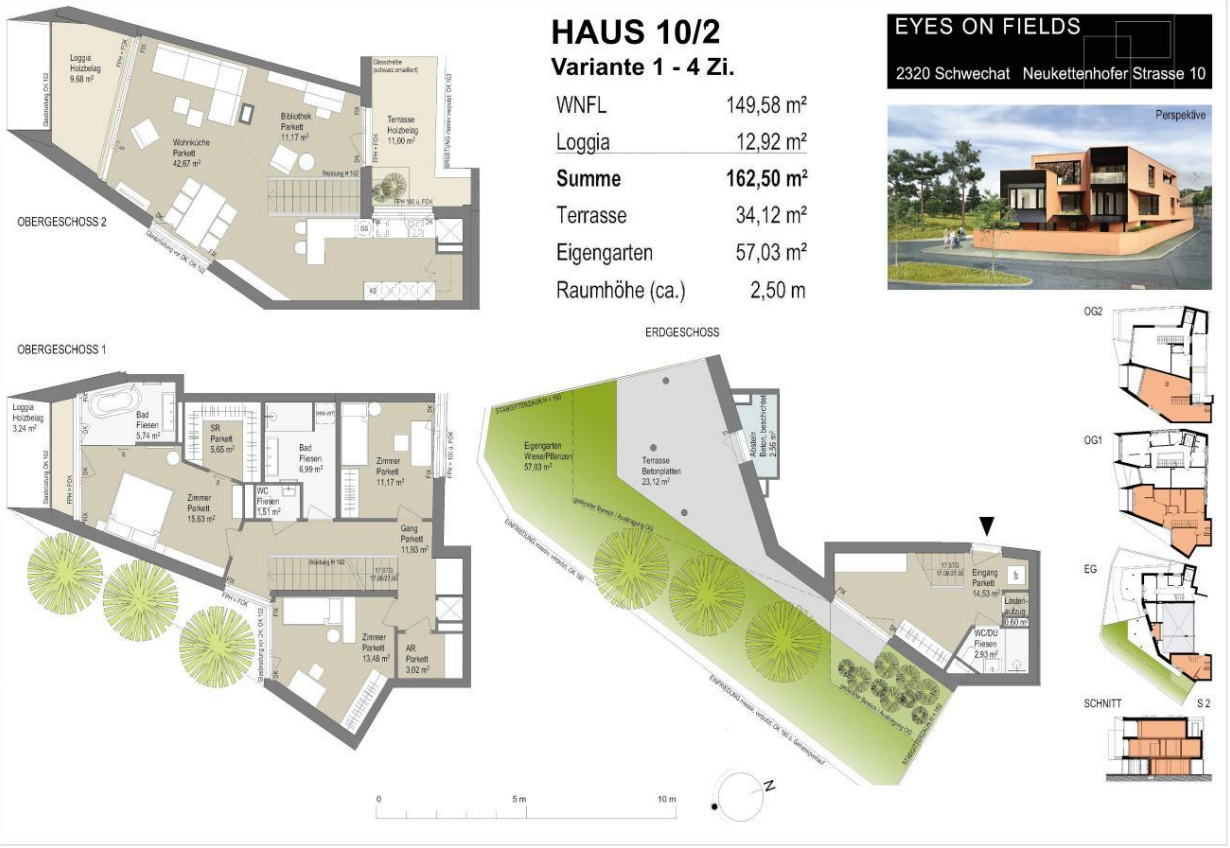
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Kellerschank Frank
Schloßstraße
L2003
Wismayrstraße
Haus der Jugend
Kellerberg
Neukettenhofer Straße
Gastwirtschaft
Felmayer
Bergzeile
Zigeunerstraßl
Himberger Straße
Felmayergarten
Stadtwald Schwechat
BAUPLATZ
Schweningergasse
L2003
Neukettenhofer Straße
Mappesgasse
Gasthaus Steiner
RE/MAX


EYES ON FIELDS
HAUS 10/1
WNFL 177,83 m²
Terrasse 71,49 m²
Eigengarten 47,44 m²
RH ca. 2,50 m
EYES ON FIELDS
2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 10
Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder RE/MAX FIRST
MEIN HEIM GmbH


RE/MAX

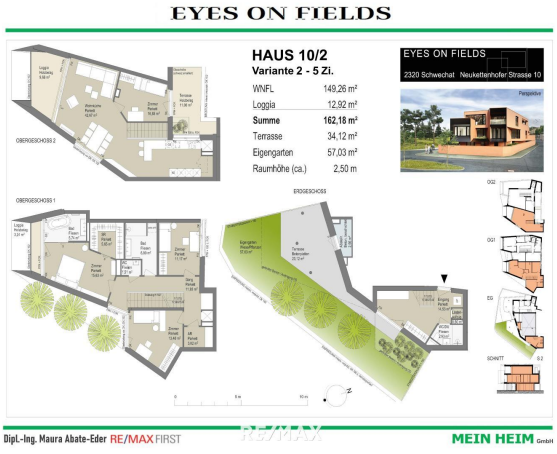
EYES ON FIELDS



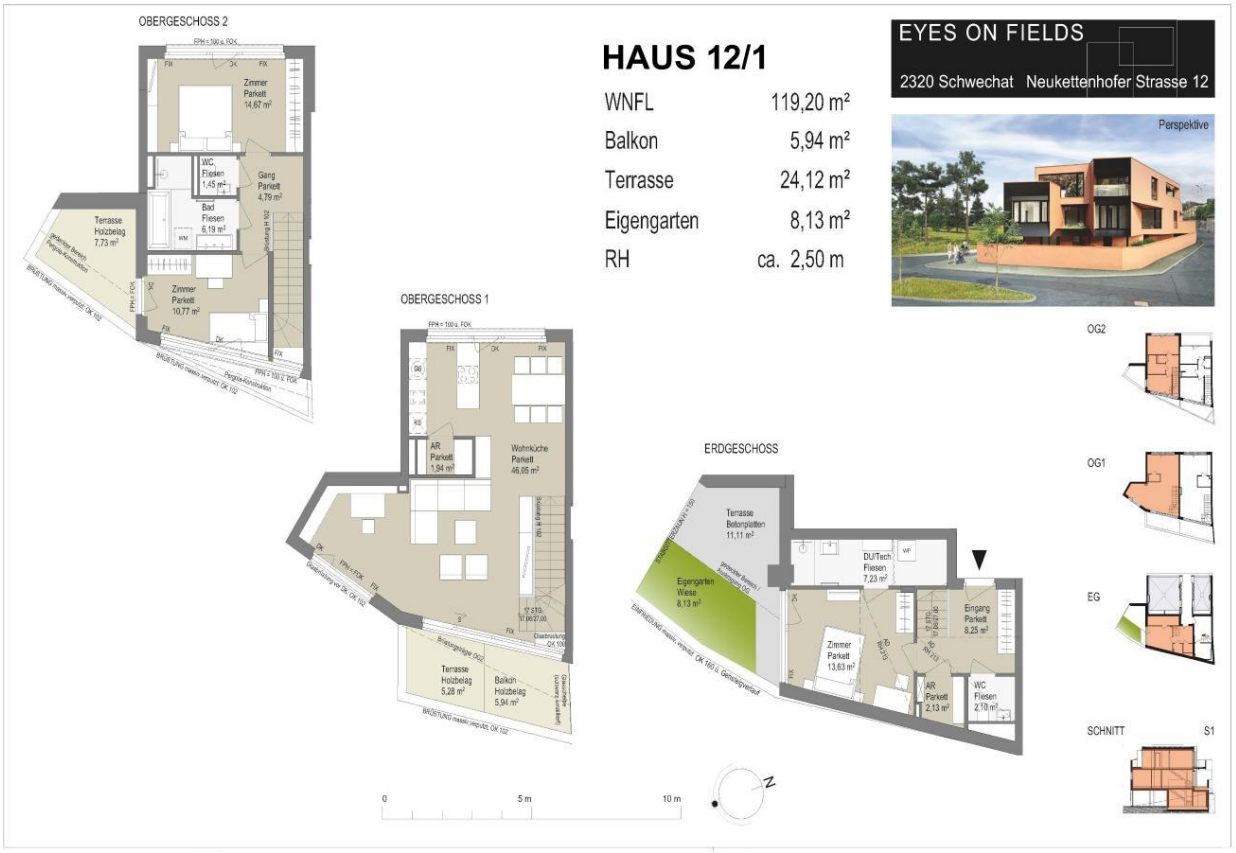
Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder RE/MAX FIRST

RE/MAX

MEIN HEIM GmbH

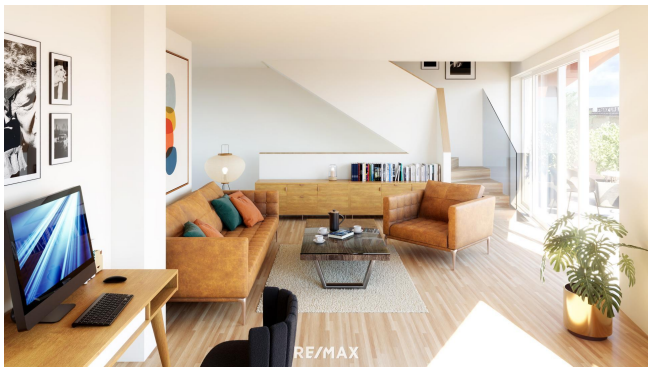


EYES ON FIELDS



Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder RE/MAX FIRST

MEIN HEIM GmbH



EYES ON FIELDS

Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder RE/MAX FIRST

MEIN HEIM GmbH

EYES ON FIELDS

ON 10

KFZ 1	12,50	m²
AN	2,86	m²
KFZ 2	12,50	m²
AN	1,08	m²
KFZ 3	12,50	m²
AN	2,39	m²

EYES ON FIELDS
2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 10

EYES ON FIELDS

ON 12

KFZ 1	12,50	m²
AN	1,48	m²
KFZ 2	12,50	m²
AN	1,35	m²
KFZ 3	12,50	m²
AN	1,64	m²

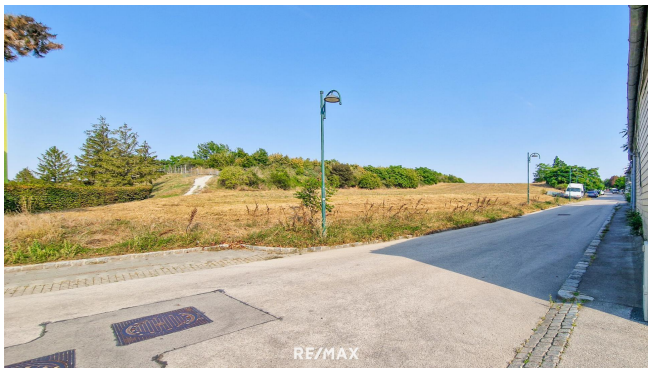
EYES ON FIELDS
2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 12

RE/MAX

RE/MAX

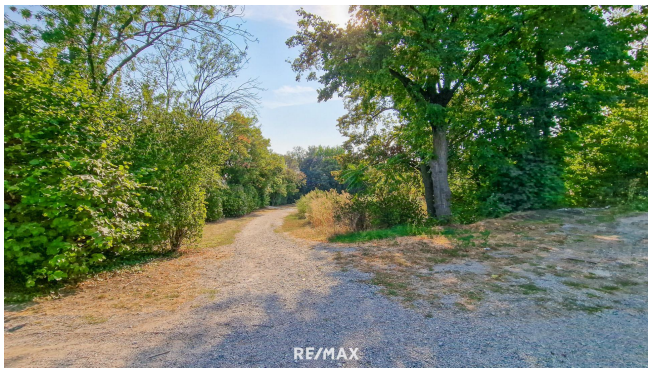
RE/MAX

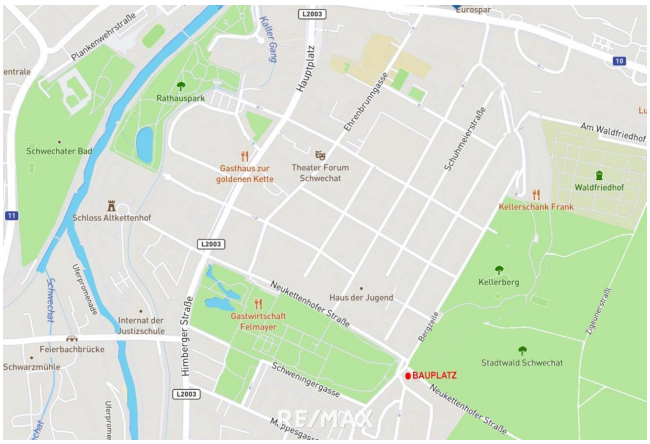
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


Eurospar
L2003
Plankenwehrstraße
Kalter Gang
Hauptplatz
Rathauspark
Ehrenbrungasse
Schuhmeierstraße
Am Waldfriedhof
Schwechater Bad
Gasthaus zur goldenen Kette
Theater Forum Schwechat
Waldfriedhof
Kellerschank Frank
Schloss Altkettenhof
L2003
Kellerberg
Haus der Jugend
Neukettenhofer Straße
Gastwirtschaft Feimayer
Internat der Justizschule
Hinterberger Straße
Feierbachbrücke
Schwarzmühle
Schweiningergasse
BAUPLATZ
Stadtwald Schwechat
L2003
Neukettenhofer Straße
RE/MAX

Objektbeschreibung

In hervorragender Grünruhelage in Schwechat, nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und 20 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt, entstehen 4 exklusive Erstbezug-Doppelhaushälften (Fertigstellung im Sommer 2026).

Moderne Architektur, großzügige Verglasungen mit Panoramablick über den Felmeyergarten und den Kellerberg, sehr gute Raumaufteilung, Luxus-Ausstattung, Niedrigenergiebauweise und sechs großzügige Garagenplätze sind nur einige der Vorzüge dieses Projekts.

Eine grüne Oase mit herrlichem Ausblick ins Grüne und angrenzend an das Erholungsgebiet Kellerberg und Stadtwald, die ländliche Idylle mit städtischem Komfort verbindet. Der Hauptplatz, der Bahnhof sowie mehrere Geschäfte, Supermärkte, Volksschulen und Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar.

Die Häuser mit 3 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von ca. 95,57 m² bis ca. 177,83 m² verfügen über eine optimale Raumaufteilung, großzügige Freiflächen und eine umfangreiche, gehobene Ausstattung. Dazu gehören Deckenheizung und -kühlung, die mittels einer Luft-Luft-Wärmepumpe Als Energiequelle (kein fossiler Brennstoff) ressourcenschonend betrieben wird. Die Übergabe erfolgt im schlüsselfertigen Zustand.

Folgende Häuser stehen zur Verfügung:

Haus 12/1
Stilvoll und geräumig mit einer Wohnfläche von ca. 119,20 m², 4 Zimmern, einer Terrasse (ca. 7,73 m²), einem Balkon/Terrasse (ca. 11,22 m²) und einem ca. 19,24 m² großen Eigengarten (inkl. ca. 11,11 m² Gartenterrasse) sowie schönem Ausblick ins Grüne.

Raumaufteilung:
EG: Vorraum, Zimmer mit Bad und Gartenzugang, Abstellraum, separate Toilette, Treppe ins Obergeschoss, kleiner Garten und Terrasse.
1. OG: Ca. 46,05 m² große Wohnküche mit Zugang zu Balkon/Terrasse (ca. 11,22 m²) und Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss.
2. OG: 2 Zimmer, Bad (Badewanne, Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM-Anschluss), separate Toilette, Gang, ca. 7,73 m² Terrasse.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 782.000,--

Haus 12/2:
Sehr gut aufgeteilt mit einer Wohnfläche von ca. 95,57 m², bestehend aus 3 Zimmern, einer Terrasse von ca. 7,90 m² und zwei Balkonen mit ca.12,10 m² und ca. 8,10 m² sowie einer schönen Aussicht ins Grüne.

Raumaufteilung:
EG: Vorraum, Bad (Wanne, Waschbecken, WC), Treppe ins Obergeschoss.
1. OG: Ca. 40,29 m² Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 12,10 m²), Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss.
2. OG: Zimmer mit Zugang zur Terrasse, Zimmer mit Zugang zum Balkon, Badezimmer (Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM-Anschluss), separate Toilette, Gang, ca. 8,10 m² Balkon und ca. 7,90 m² Terrasse.

Kaufpreis schlüsselfertig: € 625.000,--

Haus 10/1
Einzigartig und luxuriös mit einer Wohnfläche von ca. 177,83 m² (5 Zimmer), mehreren Terrassen (ca. 29,22 m² und ca. 13,39 m²) und ca. 70,16 m² Eigengarten (inkl. ca. 22,72 m² Gartenterrasse) sowie einen schönen Ausblick über den Felmeyergarten und den Kellerberg.

Raumaufteilung:
EG: Repräsentativer Eingangsbereich, Bad, Saunaraum mit Gartenzugang, Aufzug, Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss, Garten und Gartenterrasse.
1. OG: Masterbedroom mit Badezimmer (freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch, große bodenebene Dusche), Schrankraum, separate Toilette, 2 weitere Zimmer, zweites Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschtisch, große bodenebene Dusche, WC, WM/WT-Anschluss), Aufzug, Treppe ins Obergeschoss, Luftraum, großzügige Verglasungen
2. OG: Ca. 44,68 m² Wohnküche mit Zugang zu 2 Terrassen, Zimmer, separate Toilette, Abstellraum, Aufzug, 2 Terrassen (ca. 29,22 m² und 13,39 m²)

Kaufpreis schlüsselfertig: € 1.186.000,--

Haus 10/2
Elegant und großzügig mit einer Wohnfläche von ca. 162,50 m² (inkl. Loggien), 4 bis 5 Zimmern, einer Terrasse (ca. 11,00 m²), zwei Loggien (ca. 3,24 m² und ca. 9,68 m²) sowie ca. 80,15 m² Eigengarten (inkl. ca. 23,12 m² Gartenterrasse) und herrlichem Ausblick über den Felmeyergarten.

Raumaufteilung:
EG: Vorraum, Bad (Waschbecken, bodenebene Dusche, WC), Kleinlastenaufzug, Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss, Garten mit Terrasse
1.OG: Masterbedroom mit Loggia (ca. 3,24 m²), Schrankraum und Bad (freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch), separate Toilette, 2 weitere Zimmer, zweites Bad (Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM/WT-Anschluss), Abstellraum, Gang, Kleinlastenaufzug Treppe ins Obergeschoss.
2. OG: Variante 1: Ca. 53,84 m² Wohnküche mit Zugang zu Terrasse und Loggia, Kleinlastenaufzug, Terrasse (ca. 11,00 m²) und Loggia (ca. 9,68 m²).
Variante 2: Ca. 42,67 m² Wohnküche mit Zugang zur Loggia, Zimmer mit Zugang zur Terrasse, Kleinlastenaufzug, Terrasse (ca.11,00 m²) und Loggia (ca. 9,68 m²).

Kaufpreis schlüsselfertig: € 1.079.000,--

Kaufpreis pro Garagenplatz: € 16.500,-- Alle Häuser können nur in Verbindung mit einem Garagenplatz erworben werden.

Luxusausstattung:
• Deckenheizung und -kühlung mittels ressourcenschonender Luft-Luft-Wärmepumpe (pro Raum separat steuerbar)
• Bäder mit Unterputzarmaturen, Regenduschen, Handtuchheizkörper, teils Doppelwaschtischen und freistehenden Badewannen
• Glaselemente mit elektrisch schaltbarer Sichtschutzfolie zwischen den Glasscheiben im Master-Bedroom
• Hochwertiger Eichen-Parkettboden, moderne großformatige Fliesen im Sanitärbereich
• Alle Türen mit 2,10 m Durchgangshöhe, Holz-Aluminium-Hauseingangstür mit 5-Fach-Verriegelung
• Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster und -Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrischen UP-Senkrechtmarkisen
steuerbar per Funkhandsender
• PV-Anlage auf dem Dach, deren Energieüberschuss in 5 kW-Batterien zwischengespeichert wird
• Digitale Videosprechanlage, Alarmanlage, Sat-Anlage (Astra und Hotbird), Leerverrohrung für Medienanschluss
• Personenaufzug (Haus 10/1) und Kleinlastenaufzug (Haus 10/2)
• Garagentore mit Handsender, Leerverrohrungen für Ladestationen (E-Fahrzeuge) in allen Garagenstellplätzen

Angaben laut Energieausweis: Haus 10/1 und 10/2: HWB 40,1 kWh/m²a, Klasse B, fGEE 0,59, Klasse A+: Haus 12/1 und 12/2: HWB 44,0 kWh/m²a, Klasse B, fGEE 0,68, Klasse A+

Ausgezeichnete Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten:
Eckgrundstück in einer sehr ruhigen und grünen Gasse, nahe des Naturschutzgebiets Kellerberg. Hervorragende Infrastruktur in Gehweite: Einkaufszentrum, Supermärkte, Hallen- und Sommerbäder, Eislaufplatz, Theater, Golfplätze, Reiterhöfe, Veranstaltungszentrum, Heurigen, Volksschulen, Gymnasium, Mittelschule und Kindergärten sind fußläufig oder in kurzer Zeit erreichbar.

Verkehrsanbindung:
Bahnhof/Schnellbahn-Station (ca. 17 Fahrminuten bis Bahnhof Wien Mitte) und mehrere Busse in Gehdistanz. Die Bushaltestelle der Linie 171 nach Wien (Kaiser Ebersdorf) befindet sich vor dem Haus. Die S1 und die A4 sind in kürzester Zeit erreichbar.

Kaufpreis für Anleger auf Anfrage
Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Auf die

Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer wird hingewiesen.

Kaufnebenkosten
3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3% + 20% USt. Maklerprovision, 1,5% (bei Fremdfinanzierung 1,85%) zzgl. Barauslagen und 20% USt Vertragserrichtungskosten und Treuhandabwicklung.