

3 Zimmerwohnung mit Balkon - durchdacht, familienfreundlich, nachhaltig



Image00027_7

Objektnummer: 141/83900

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2334 Vösendorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	67,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	328.200,00 €

Ihr Ansprechpartner

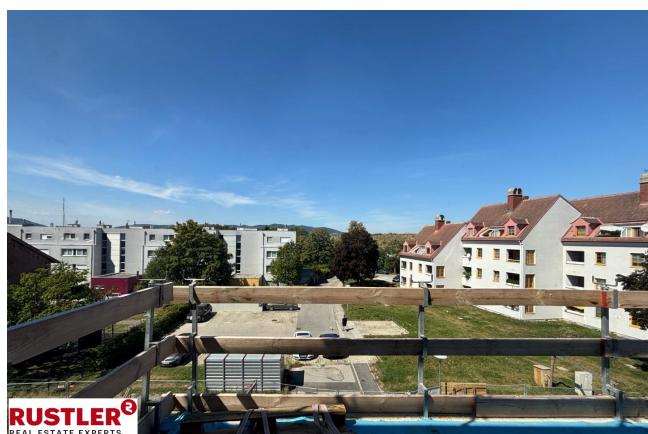


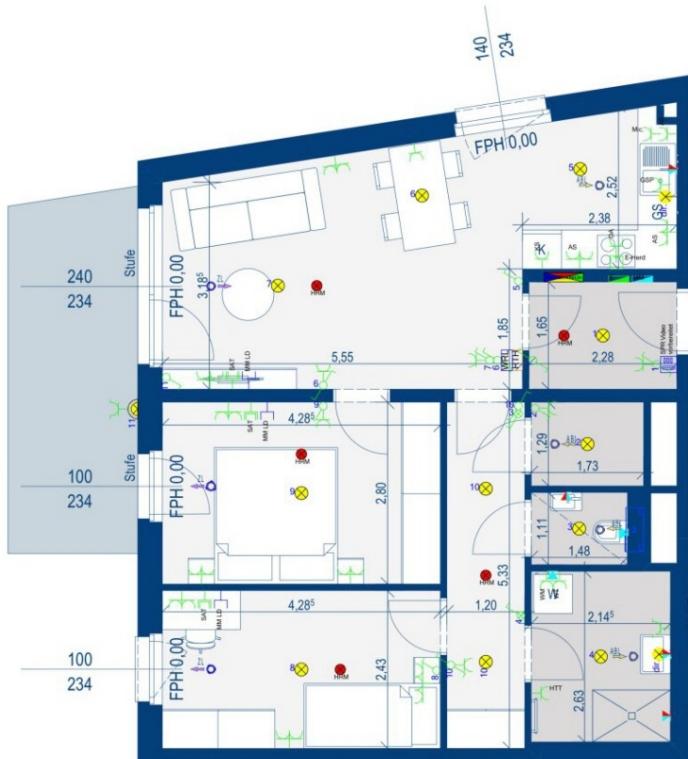
Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669
H +43 676 834 34 669

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





2334 Vösendorf Südheide 3

Top 13

Geschoss 3.OG

Wohnfläche

Balkon

Kellerabteil

67.73 m²

11.00 m²

3.29 m²



Legende Elektro

- Schukosteckdose 1 fach
- Schukosteckdose 1 fach (+Klappe/deckel)
- Schukosteckdose 2 fach
- Multimedia Anschluss
- Multimedia Dose
- Elektro Herd Anschluss
- Elektrischer Anschluss
- Auschschafter
- Auschschafter mit Kontrollleuchte
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Taster
- Raumtemperaturregler
- Wärmeausstrahlungsregler
- Wohnungsverteiler
- Sprachanlage
- Lichtraumlas Decke
- Lichtraumlas Wind
- Raumfeste Batteriebetrieben

Legende HKLS

- Absch
- Zuluf
- Kemperventil
- Kaltwasseranschluss
- Kalt-Warmwasseranschluss
- Wärmeleitungstation, darunter Fußbodenheizungsverteiler
- Wohnraumlüftung

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

alle sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet.



VÖSENDORF
EIGENTUMSWOHNUNGEN

PYRAMIDEN
Blick

35–86 m² WF
Freiflächen
Tiefgaragen-Plätze
Käufer-Provisionsfrei
Vorauss. Fertigstellung Q4/26

KP/m² ab
€ 4.700,-

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

www.pyramidenblick.at



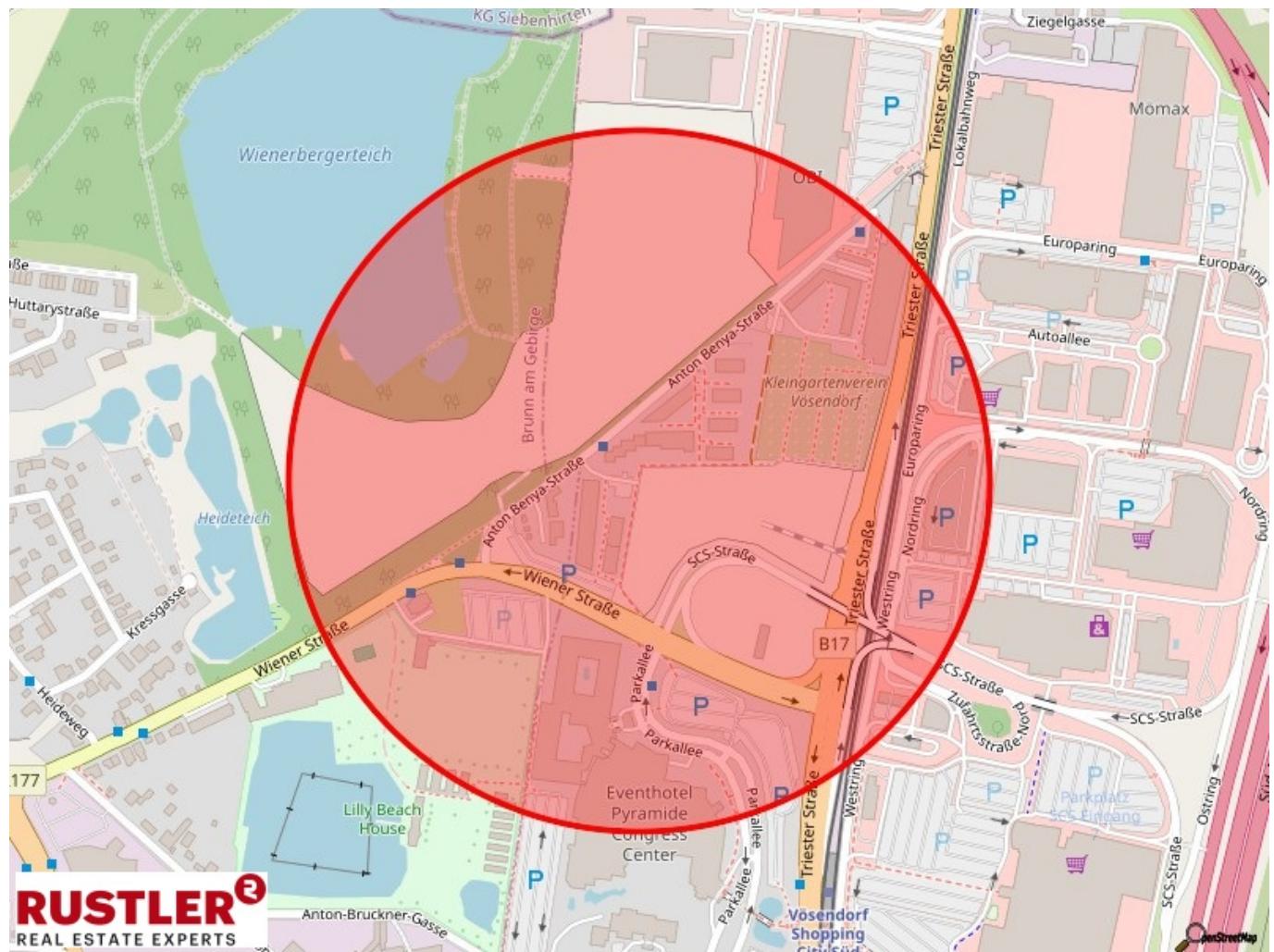




RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnanlage vereint stilvollen Wohnkomfort mit einem ganzheitlichen Lebenskonzept – ideal für Familien, als Zweitwohnsitz und alle, die Gemeinschaft und Nachhaltigkeit schätzen. Vor Ort erwartet Sie mehr als nur Wohnraum: Ein integrierter Kindergarten, Car-Sharing, Leihfahrräder und weitere smarte Services machen den Alltag leichter und sorgen für echte Lebensqualität. Wohnen mit Komfort und Verantwortung Die modernen Wohnungen überzeugen durch intelligente Grundrisse, große Fensterflächen, großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten und hochwertige Ausstattung. Helle Räume und gepflegte Gemeinschaftsflächen schaffen ein wohnliches, familienfreundliches Umfeld. Nachhaltig leben – urban angebunden Durch energieeffiziente Bauweise, moderne Technik und ein innovatives Mobilitätskonzept profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem umweltschonenden Lebensstil. Wiese, Wald und Wasser liegen in unmittelbarer Nähe – gleichzeitig sind Nahversorger, Schulen und die Wiener Innenstadt schnell erreichbar. Der Grundriss der Wohnung gliedert sich wie folgt: - ca. 67,73 m² Wohnnutzfläche - großzügiger Vorräum - lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Balkonzugang - 1 Schlafzimmer mit Balkonzugang - 1 Schlaf-/ Gäste-/ oder Arbeitszimmer - Bad mit Dusche und WM-Anschluss - separates WC mit Handwaschbecken - praktischer Abstellraum - ca. 11m² großer, westlich ausgerichteter Balkon - zugeordnetes Kellerabteil Ausstattung: - Komfort-Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung - Photovoltaik - Fußbodenheizung mittels Fernwärme - Lift - hochwertiger Eicheparkett in allen Wohnräumen - zeitlos elegantes Feinsteinzeug 30x60 in den Sanitärbereichen - manuell bedienbare Rollläden, ausgenommen nach Norden ausgerichtete Wohnungsfenster - Tiefgarage mit vorbereiteter Leerverrohrung für E-Ladestation Weitere Informationen über die noch verfügbaren Wohnungen finden Sie unter [Pyramidenblick](#) Lage und Infrastruktur: Die hervorragende Lage garantiert optimale Erreichbarkeit: In nur 7 Gehminuten erreichen Sie die Badner Bahn, ebenso besteht eine schnelle Anbindung an die B17 sowie den Autobahnknoten Brunn am Gebirge. Ein umfassendes Mobilitätsangebot mit Car-Sharing, Leihfahrrädern, Fahrradservicestation und öffentlichen E-Ladestationen ergänzt den modernen Wohnkomfort ideal. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Angebote in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – darunter ein Badeteich (Lilly Beach), TopGolf, das Fitnesscenter Manhattan, die Eventpyramide sowie der Golf- & Country Club Brunn. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar – allen voran das nahegelegene Westfield Shopping City Süd mit einem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung.