

## Pyramidenblick: familienfreundliche 4 Zimmerwohnung mit südseitigem Balkon



Image00017\_4

**Objektnummer: 141/83901**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2334 Vösendorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	86,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	410.300,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

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



**VÖSENDORF**  
**EIGENTUMSWOHNUNGEN**

**PYRAMIDEN**  
*Blick*

- 35–86m<sup>2</sup> WF
- Freiflächen
- Tiefgaragen-Plätze
- Käufer-Provisionsfrei
- Vorauss. Fertigstellung Q4/26

KP/m<sup>2</sup> ab  
**€ 4.700,-**

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

[www.pyramidenblick.at](http://www.pyramidenblick.at)







**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

  
**PYRAMIDEN**  
*Blick*

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS





Fiesenbelag Parkett Beton

**RUSTLER<sup>®</sup>** Maße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
REAL ESTATE EXPERTS

0 3m



**PYRAMIDEN**  
*Blick*

2334 Vösendorf Südheide 3  
Top 14  
Geschloß 3.OG

Wohnnutzfläche 86,44 m<sup>2</sup>  
Balkon 10,00 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 3,29 m<sup>2</sup>



#### Legende Elektro

- ✓ Schuko Steckdose 1 fach
- ✓ Schuko Steckdose 1 fach (+Klappdeckel)
- ✓ Schuko Steckdose 2 fach
- ✓ Multimedia Leerdose
- ✓ Multimedia Dose
- ✓ Elektro Herd Anschluss
- ✓ Elektrischer Anschluss
- ✓ Ausschalter
- ✓ Ausschalter mit Kontrollleuchte
- ✓ Wechselschalter
- ✓ Kreuzschalter
- ✓ Taster
- ✓ Raumthermostat Regler
- ✓ Wohnraumlüftung Regler
- ✓ Wohnungs Verteiler
- ✓ Sprechanlage
- ✓ Lichttaussatz Decken
- ✓ Lichttaussatz Wand
- ✓ Rauchmelder Batterienbetrieben

#### Legende HKLS

- o Abluft
- o Zuluft
- o Kemperventil
- o Kaltwasseranschluss
- o Kalt/Warmwasseranschluss
- o Wohnungstat., darunter Fußbodenheizungverteiler
- o Wohnraumlüftung

**RUSTLER<sup>®</sup>**  
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. Diese charmante Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 86,44 m<sup>2</sup> bietet ein durchdachtes Raumkonzept und überzeugt mit einem großzügigen, einladenden Vorraum, der den perfekten Empfangsbereich bildet. Der helle Wohn-/ Essbereich mit offener Küche schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsames Kochen und gemütliches Beisammensein. Von hier aus gelangt man direkt auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon, der für entspannte Stunden im Freien sorgt. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet und sorgt für besonderen Komfort im Alltag. Ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken erhöht die Alltagstauglichkeit zusätzlich. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet. Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: - Vorraum - Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang - 1 Schlafzimmer - 2 weitere Zimmer - Badezimmer mit Dusche, Wanne, handwaschbecken und WM-Anschluss - separates WC - Abstellraum 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.