

Kompakte 2 Zimmerwohnung mit Garten



Image00043

Objektnummer: 141/83919

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2334 Vösendorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	55,06 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	33,03 m²
Heizwärmebedarf:	A 19,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	264.400,00 €

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dukes

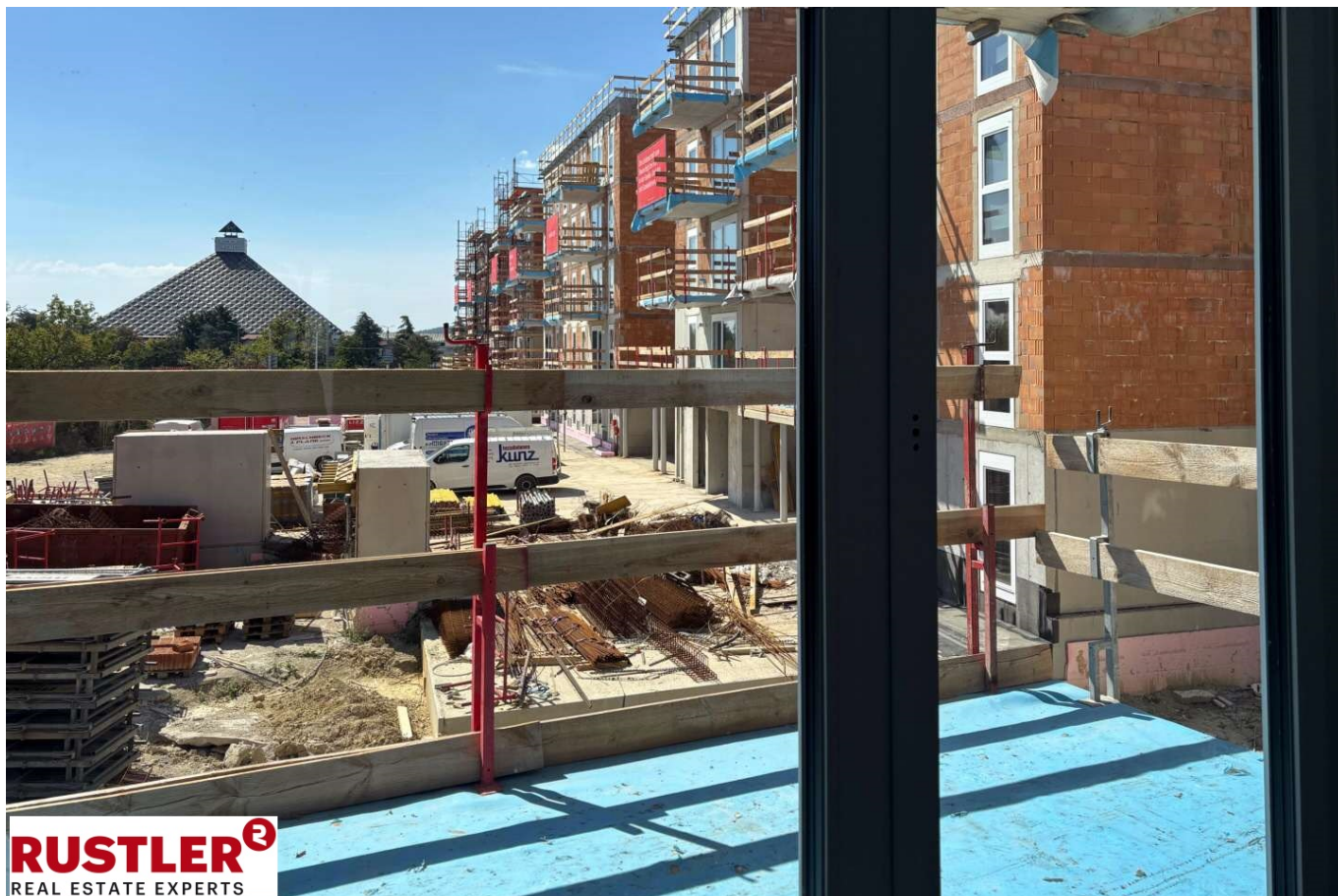
Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

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





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



PYRAMIDEN
Blick

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

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





Fliesenbelag Parkett Plattenebelag

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

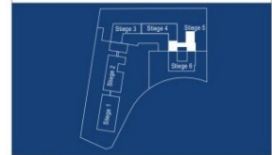
Maße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet.

0 3m



2334 Vösendorf Südheide 5
Top 3
Geschoß EG

Wohnnutzfläche	55,06 m²
Terrasse	11,00 m²
Eigengarten	33,03 m²
Kellerabteil	4,08 m²



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
- ✓ Wohnraumklima Regler
- ✓ Wohnungs Verteiler
- ✓ Sprechanlage
- ✓ Lichttausch Decken
- ✓ Lichttausch Wand
- ✓ Rauchmelder Batterienbetrieben

Legende HKLS

- g Abluft
- g Zuluft
- Kempterventil
- Kaltwasseranschluss
- Kalt/Warmwasseranschluss
- Wohnungstation, darunter Fußbodenheizungsverteiler
- Wohnraumklima

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. Diese liebevoll gestaltete Wohnung mit ca. 55,06m² Wohnnutzfläche vereint modernes Wohngefühl mit naturnahem Komfort und bietet alles, was man sich für ein behagliches Zuhause wünscht. Der einladende Eingangsbereich schafft einen freundlichen Empfang und führt direkt in den hellen Wohnraum, der mit einer Küchenzeile, einem gemütlichen Essbereich und dem Zugang zur ca. 11m² großen Terrasse sowie dem ca. 33m² großen Eigengarten, der ein echtes Highlight für all jene ist, die gerne Zeit im Freien verbringen. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit direktem Zugang zum Garten, bietet einen ruhigen Rückzugsort mit viel Tageslicht. Das Badezimmer mit Dusche ist funktional und stilvoll gestaltet, während das separate WC mit Handwaschbecken zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Ein zugeordnetes Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum und rundet das attraktive Gesamtpaket dieser Wohnung ab. Ob als Rückzugsort oder als stilvoller Lebensmittelpunkt – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Wohnqualität und Lebensfreude im Grünen. 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.