

**Wohnen vor den Toren Wiens – nachhaltig, modern &  
PROVISIONSFREI \*\*\* Bezug 4. Quartal 2026 \*\*\***



117s-d-bodeneben-Süd

**Objektnummer: 141/84160**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Seyeringer Weg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Großebersdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	583.440,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49682  
H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



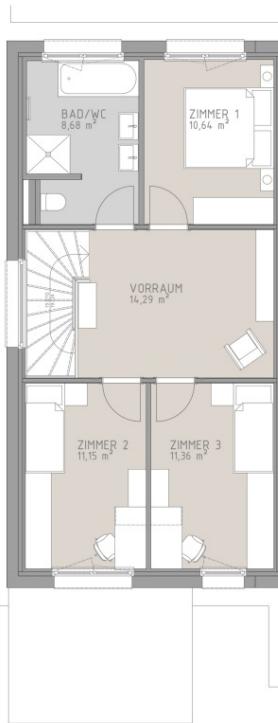
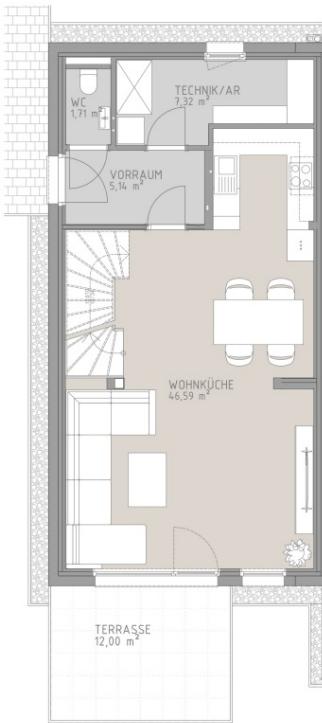
**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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



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



## Doppelhaushälfte D1

Wohnfläche bezugsfertig!

116,88 m<sup>2</sup>

### Weitere Informationen

#### Eckdaten

Raumhöhen	WR min. + 2,50 m NR min. + 2,40 m
Wohnfläche	116,88 m <sup>2</sup>
Garten (inkl. Vorgarten und Zugang)	186,29 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	272,04 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,00 m <sup>2</sup>
2 Stellplätze à	12,75 m <sup>2</sup>



Maßstab 1:75

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

| Großbebersdorf | Seyringer Weg | 2203 Großbebersdorf | Verkauf/Beratung: TEL. 0664/2668066 | [www.ged-wohnbau.at](http://www.ged-wohnbau.at) |

ibung. Alle Flächen- und Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abweichen. Für Möbel einbauten sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler sind vorbehalten.



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

## Objektbeschreibung

In Großebersdorf, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, entsteht eine exklusive Wohnanlage mit **4 Einfamilienhäusern und 12 Doppelhaushälften** in hochwertiger Holzmassivbauweise. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit perfekter Stadtnähe – ideal für Familien und alle, die Ruhe im Grünen genießen möchten, ohne auf urbane Annehmlichkeiten zu verzichten. **Die Highlights im Überblick:** + Wohnflächen von **111m<sup>2</sup> bis 141m<sup>2</sup>** + Grundstücksgrößen von **249m<sup>2</sup> bis 443m<sup>2</sup>** + **Gartenflächen von 136m<sup>2</sup> bis 307m<sup>2</sup>** + **Niedrigstenergie-Bauweise**, klimaaktiv-zertifiziert + Hochwertige Ausstattung: Parkettböden, edle Keramik, elegante Holztreppen + Moderne Haustechnik mit **Fußbodenheizung & Kühlfunktion**, Luftwärmepumpe und kontrollierter Wohnraumlüftung + Südseitig ausgerichtete Terrassen und großzügige Gärten inkl. Gerätehaus (Biohort®) + **2 Stellplätze** pro Haus + **Schlüsselfertig** zum Fixpreis – Bezug 4. Quartal 2026 Die Marktgemeinde Großebersdorf überzeugt mit idyllischen Weingärten, Kellergassen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Kindergarten, Volksschule, Nahversorgung und Sportstätten sind fußläufig erreichbar. Über den Knoten Eibesbrunn besteht eine perfekte Anbindung ans Straßennetz, die Wiener Innenstadt ist mit der S-Bahn in rund 30 Minuten erreichbar. **Ihr Vorteil** + Neubau & Erstbezug + Nachhaltiges Wohnkonzept mit höchster Energieeffizienz (fGEE A++) + Kostensparend im Betrieb dank innovativer Bauweise + Fixpreise und transparente Abwicklung + Provisionsfrei