

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



Image1 - mittel

**Objektnummer: 141/84161**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Seyeringer Weg          |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 2203 Großbebersdorf     |
| Baujahr:                      | 2025                    |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 116,88 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 1                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,00 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,40                |
| Kaufpreis:                    | 599.760,00 €            |
| Provisionsangabe:             |                         |
| 3%                            |                         |

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

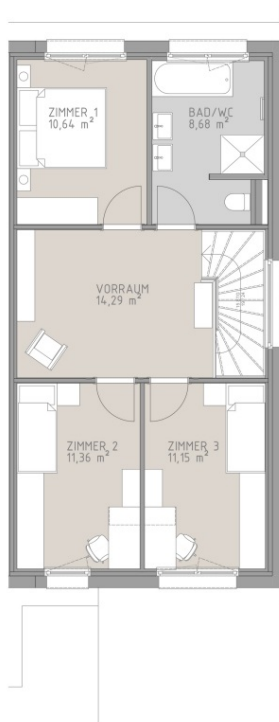
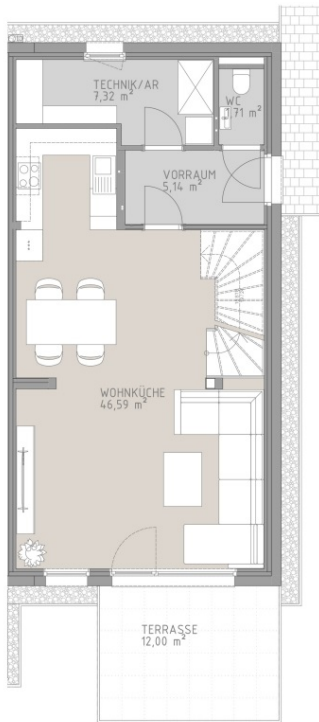
Rustler Immobilien treuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Doppelhaushälfte D2

Wohnfläche bezugsfertig! 116,88 m<sup>2</sup>

### Weitere Informationen

#### Eckdaten

|                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Raumhöhen                           | WR min. + 2,50 m<br>NR min. + 2,40 m |
| Wohnfläche                          | 116,88 m <sup>2</sup>                |
| Garten (inkl. Vorgarten und Zugang) | 237,40 m <sup>2</sup>                |
| Grundstücksfläche                   | 323,15 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>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

| Groöbersdorf | Seyringer Weg | 2203 Groöbersdorf | Verkauf/Beratung: TEL. 0664/2668066 | [www.ged-wohnbau.at](http://www.ged-wohnbau.at) |  
bung. Alle Flächen- und Höhenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können noch geringfügig abgeändert werden. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler sind vorbehalten.



**RUSTLER<sup>3</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