Neu in 2331 Vösendorf++ Erstbezug++Schlüsselfertig++Moderne Doppelhaushälfte für Jungfamilien mit großzügiger Außenfläche 2 Gärten + 2 Terrassen + 4 Balkone++ Gesamtnutzfläche: ca. 240 m²

Objektnummer: 28222

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,12 m²
Nutzfläche:	238,68 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	4
Terrassen:	2
Garten:	70,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10

TRISTAR
IMMOBILIEN
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
IMMOBILIEN
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
IMMOBILIEN
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
IMMOBILIEN
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
IMMOBILIEN
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P.MILUTINOVIC

Vaillant
aroTHERM
TRISTAR
photos by
P.MILUTINOVIC

Gemeindeamt
Raiffeisen
Meine Bank in Vösendorf
Schlossecafé
ÖFFENTLICHE NOTARIN
Mag. Angelika Kompein
SCHRÖDER
STEUERBERATUNG
UNTERNEHMENSBERATUNG
BÜCHEREI
MUSEUM
TRISTAR
photos by
P.MILUTINOVIC

photos by
P.MILUTINOVIC

VÖSENDORF
Marktgemeinde Vösendorf
photos by
P.MILUTINOVIC

TRISTAR
IMMOBILIEN
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
IMMOBILIEN
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR
P.MILUTINOVIC

TRISTAR
photos by
P.MILUTINOVIC

BILLA
WILLKOMMEN IM BILLA VÖSENDORF!
EXTREM AKTION
TRISTAR IMMOBILIEN
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

BILLA
TRISTAR IMMOBILIEN
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

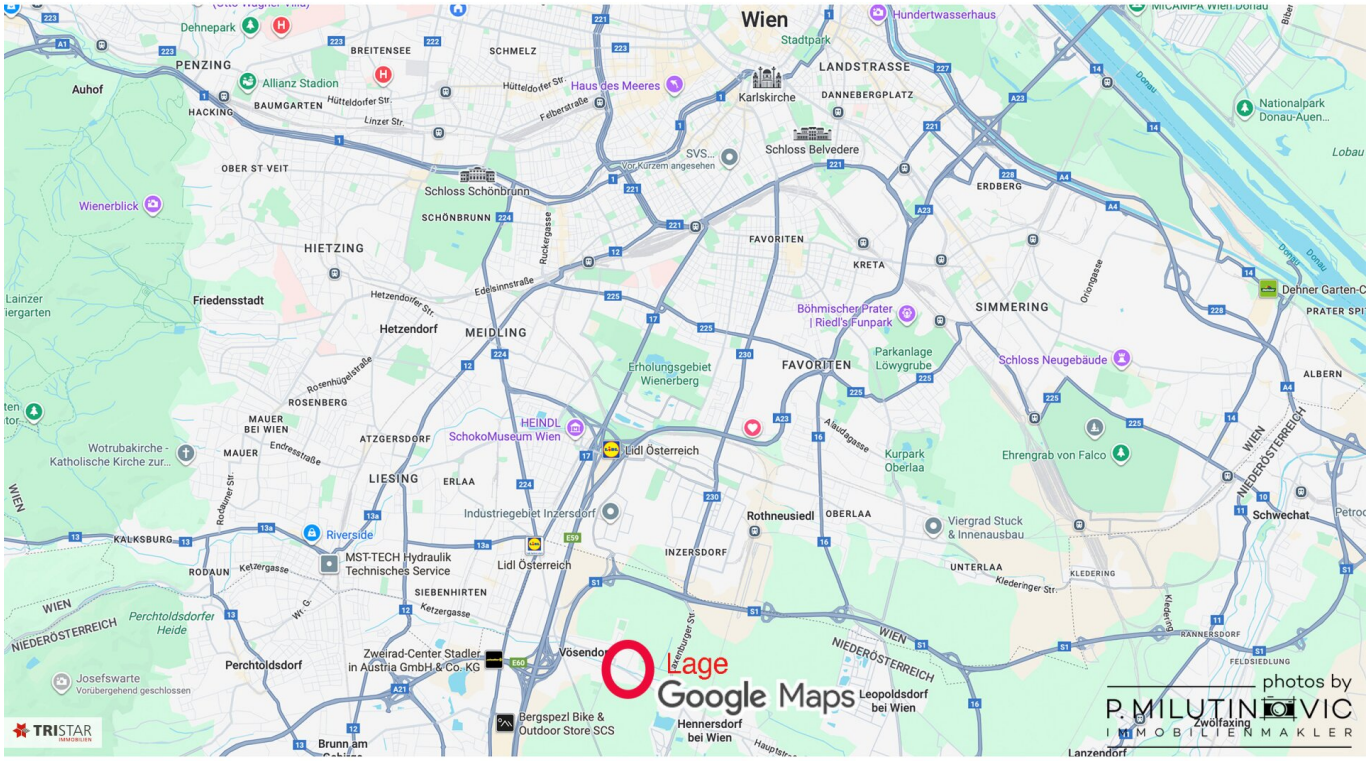
PENNY
TRISTAR IMMOBILIEN
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

Gebäude(-teil)		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Vösendorf
PLZ/Ort	2331 Vösendorf	KG-Nr.	16126
Grundstücksnr.		Seehöhe	194 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

TRISTAR IMMOBILIEN

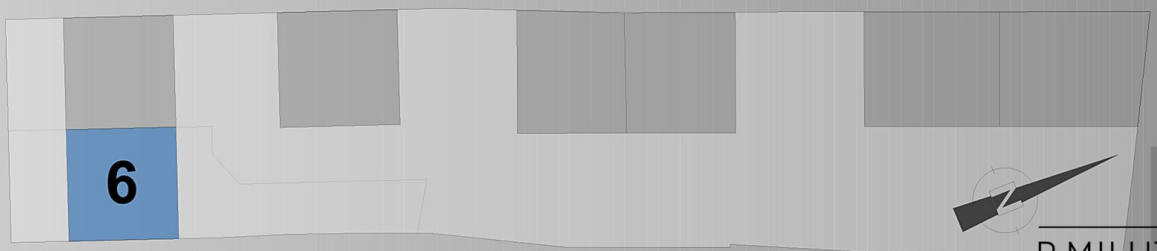
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER


Wien
Dehnepark
PENZING
BREITENSEE
SCHMELZ
Auhof
Allianz Stadion
BAUMGARTEN
HACKING
Hütteldorfer Str.
Linzer Str.
Hütteldorfer Str.
Haus des Meeres
Felberstraße
Stadtpark
Karlskirche
LANDSTRASSE
DANNEBERGPLATZ
Hundertwasserhaus
Nationalpark Donau-Auen...
Donau
Schloss Belvedere
SVS...
Vor Kurzem angesehen
OBER ST VEIT
Schloss Schönbrunn
SCHÖNBRUNN
Wienerblick
HIETZING
Rückergasse
FAVORITEN
KRETA
ERDBERG
Donaukanal
Lainzer Tiergarten
Friedensstadt
Hetzendorfer Str.
Edelsinnstraße
Hetzendorf
MEIDLING
Böhmischer Prater | Riedl's Funpark
SIMMERING
Dehner Garten-C
PRATER SPI
Rosenhügelstraße
Erholungsgebiet Wienerberg
FAVORITEN
Parkanlage Löwygrube
Schloss Neugebäude
ALBERN
ROSENBERG
MAUER BEI WIEN
HEINDL SchokoMuseum Wien
Lidl Österreich
Kurpark Oberlaa
Ehrengrab von Falco
Wotrubakirche - Katholische Kirche zur...
MAUER
Endresstraße
ATZGERSDORF
LIESING
ERLAA
Rodaunerstr.
Industriegebiet Inzersdorf
Rothneusiedl
OBERLAA
Viergrad Stuck & Innenausbau
Schwechat
KALKSBURG
Riverside
MST-TECH Hydraulik Technisches Service
Lidl Österreich
INZERSDORF
UNTERLAA
KLEDERING
Kledering Str.
RODAUN
Ketzergasse
SIEBENHIRTEN
Perchtoldsdorfer Heide
Wr. G.
Zweirad-Center Stadler in Austria GmbH & Co. KG
Vösendorf
Perchtoldsdorf
Josefswarte
Vorübergehend geschlossen
Bergspezl Bike & Outdoor Store SCS
Hennersdorf bei Wien
Leopoldsdorf bei Wien
RANNERSDORF
FELDSIEDLUNG
Zwölfaxing
Lanzendorf
Lage
Google Maps
photos by
P.MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER
TRISTAR

TOP 6

Wohnnutzfläche

129,17 m²



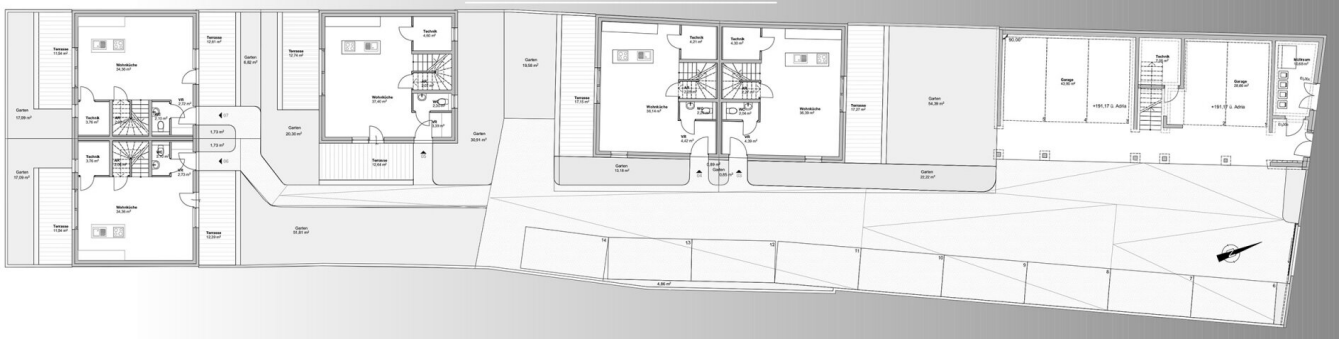
photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

Erdgeschoss		1. Obergeschoss		2. Obergeschoss	
Abstellraum	2,06 m²	Zimmer 1	11,06 m²	Zimmer 1	15,37 m²
Technik	3,76 m²	Zimmer 2	12,25 m²	Zimmer 2	12,23 m²
WC	2,10 m²	Zimmer 3	10,40 m²	Sauna	4,90 m²
Vorraum	2,73 m²	Vorraum	2,34 m²	Gang	3,60 m²
Wohnküche	34,36 m²	Badezimmer	6,00 m²	Badezimmer	6,01 m²
Summe Erdgeschoss	45,01 m²	Summe 1. Obergeschoss	42,05 m²	Summe 2. Obergeschoss	42,11 m²
zzgl. Terrasse	23,93 m²	zzgl. Balkon	7,50 m²	zzgl. Balkon	7,50 m²
zzgl. Garten	70,63 m²				

TRISTAR

EG

photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER



TRISTAR

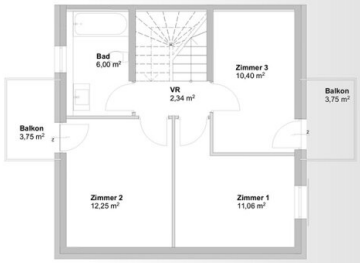
Gartenteilung M 1:200

TOP 6 **Wohnnutzfläche 129,17 m²**

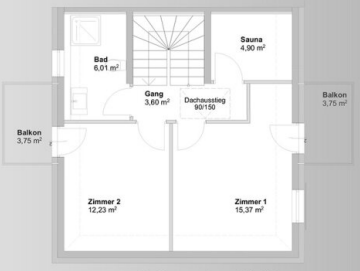
Erdgeschoss M 1:100

Erdgeschoss		1. Obergeschoss		2. Obergeschoss	
Abstellraum	2,06 m²	Zimmer 1	11,06 m²	Zimmer 1	15,37 m²
Technik	3,76 m²	Zimmer 2	12,25 m²	Zimmer 2	12,23 m²
WC	2,10 m²	Zimmer 3	10,40 m²	Sauna	4,90 m²
Vorraum	2,73 m²	Vorraum	2,34 m²	Gang	3,60 m²
Wohnküche	34,36 m²	Badezimmer	6,00 m²	Badezimmer	6,01 m²
Summe Erdgeschoss	45,01 m²	Summe 1. Obergeschoss	42,05 m²	Summe 2. Obergeschoss	42,11 m²
zzgl. Terrasse	23,93 m²	zzgl. Balkon	7,50 m²	zzgl. Balkon	7,50 m²
zzgl. Garten	70,63 m²				

photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER



1. Obergeschoss M 1:100



2. Obergeschoss M 1:100

Dachboden M 1:100

TRISTAR IMMOBILIEN

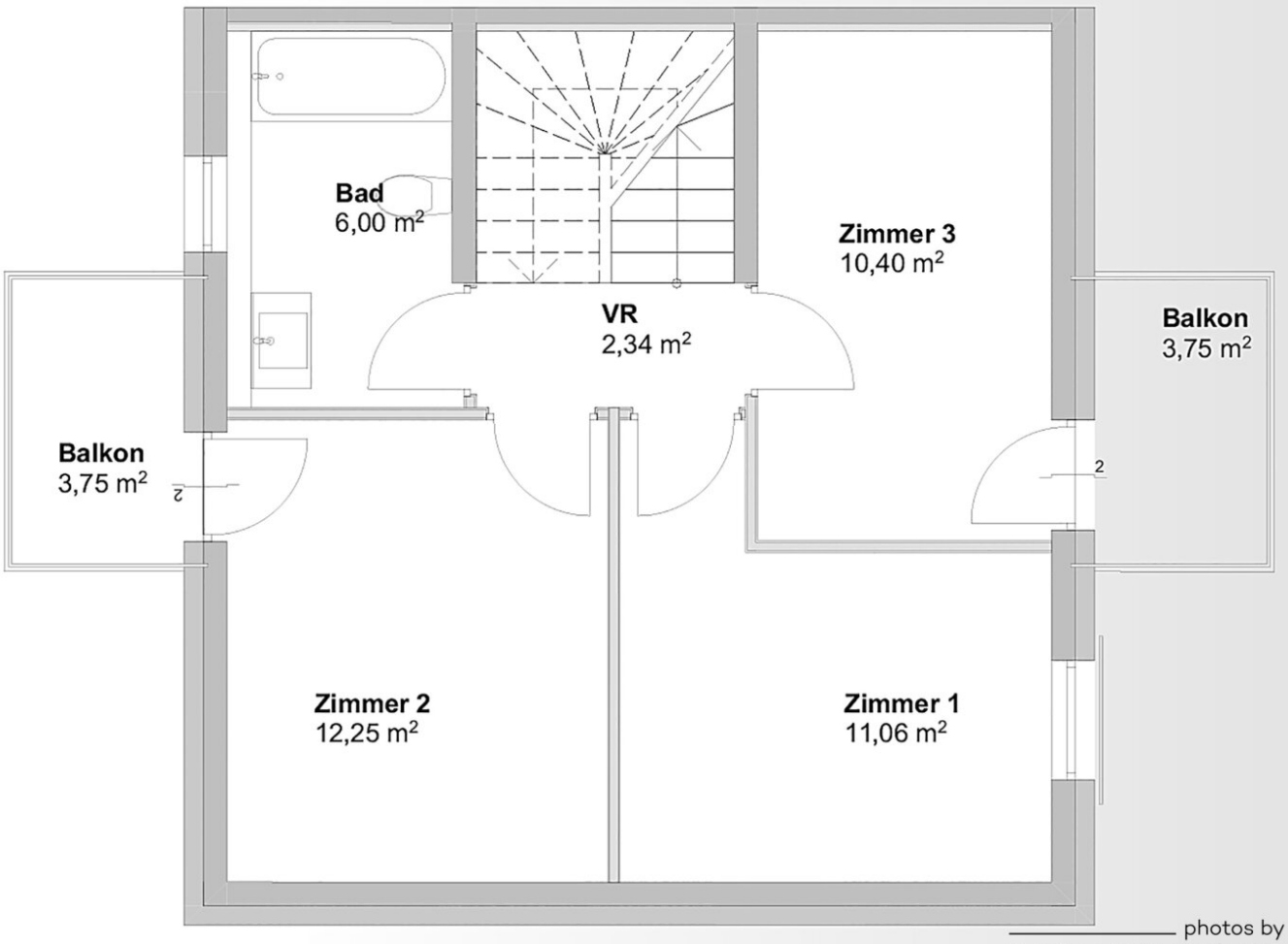
Erdgeschoss M 1:100

Erdgeschoss		
Abstellraum	2,06	m²
Technik	3,76	m²
WC	2,10	m²
Vorraum	2,73	m²
Wohnküche	34,36	m²
Summe Erdgeschoss	45,01	m²
zzgl. Terrasse	23,93	m²
zzgl. Garten	70,63	m²

1. Obergeschoss
Zimmer 1
Zimmer 2
Zimmer 3
Vorraum
Badezimmer
Summe 1. Oberges
zzgl. Balkon

photos by
P. MILUTINOVIC
IMMOBILIENMAKLER

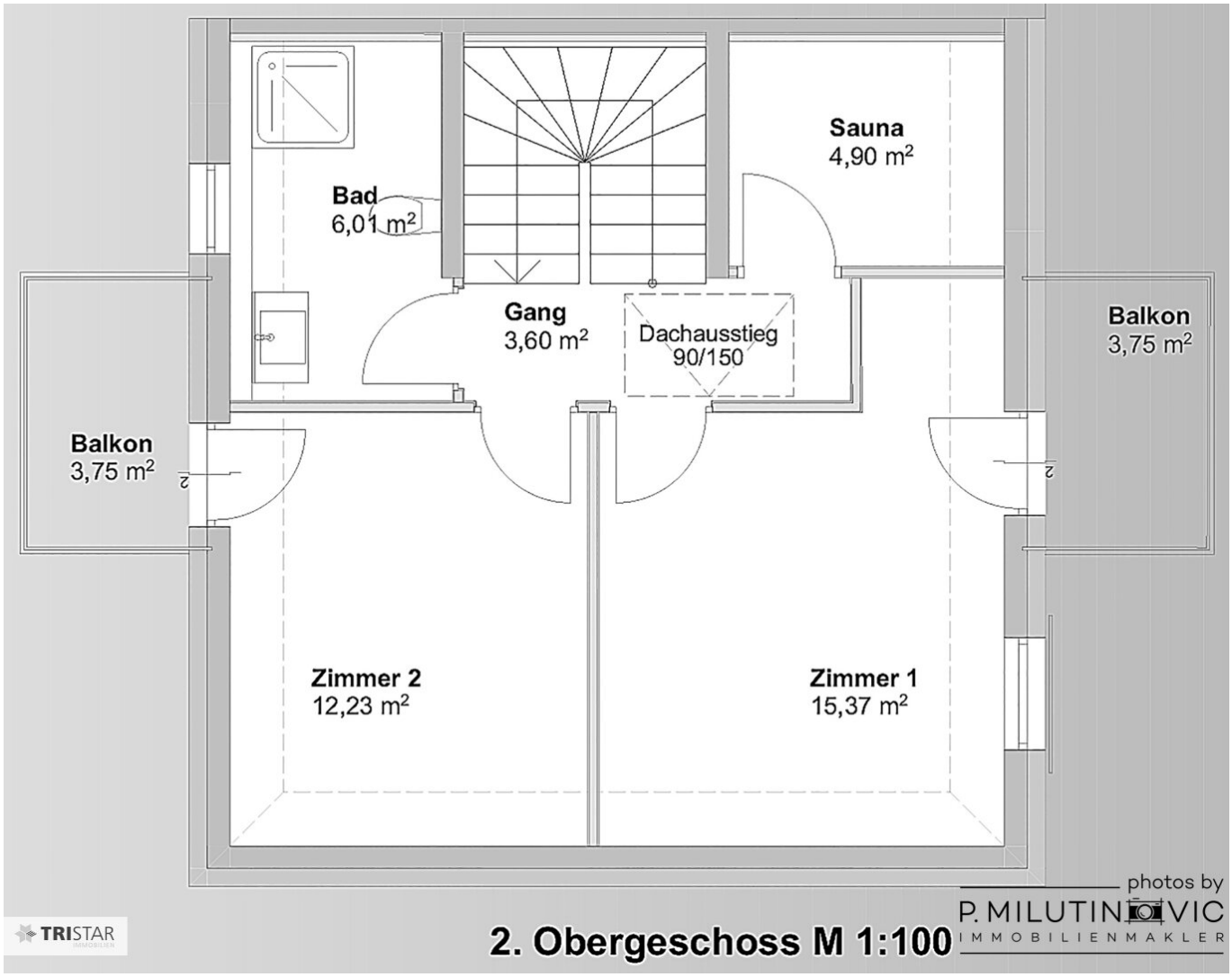
TRISTAR
IMMOBILIEN



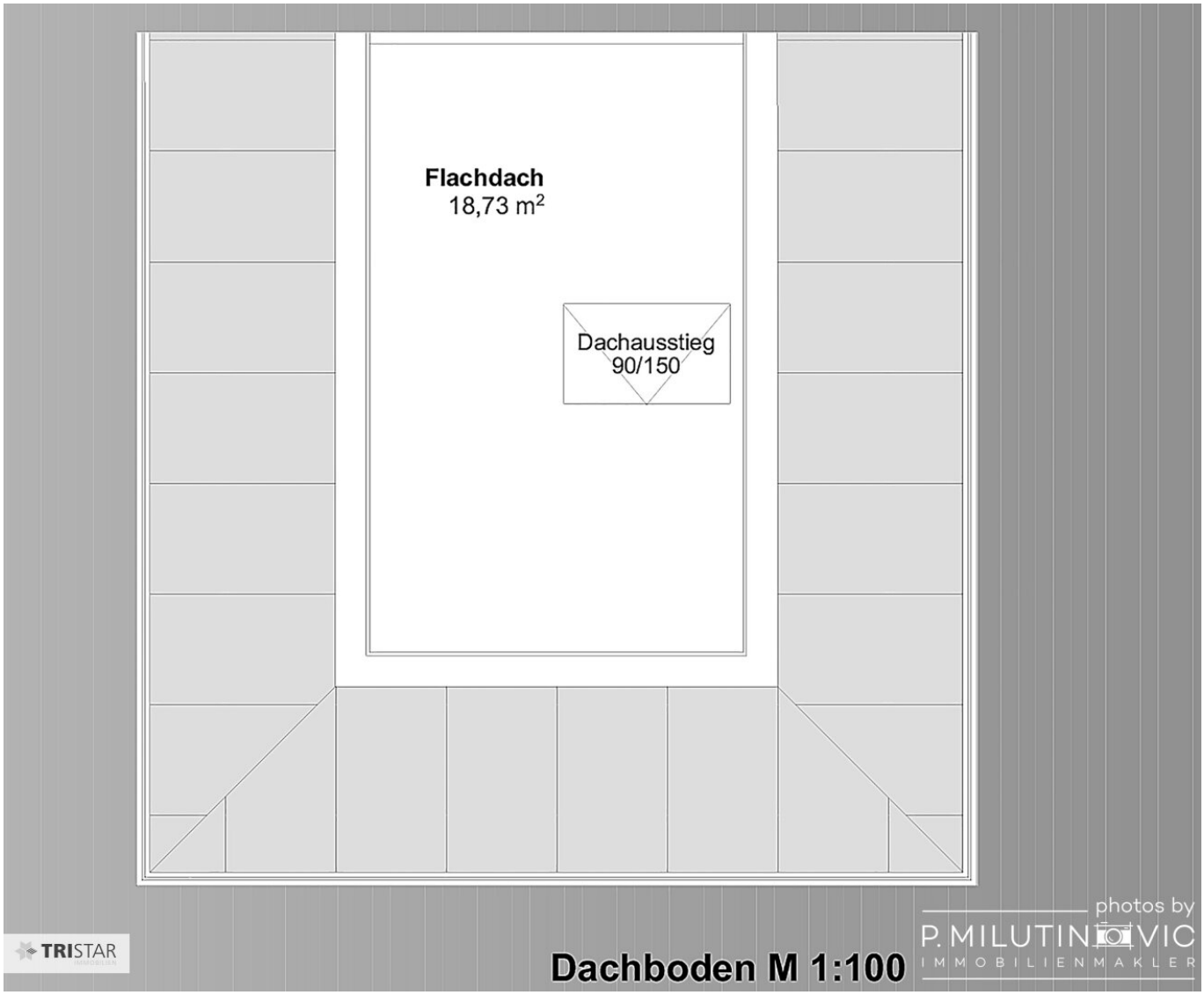
TRISTAR

1. Obergeschoss M 1:100

photos by P. MILUTINOVIC IMMOBILIENMAKLER



2. Obergeschoss M 1:100



Dachboden M 1:100

Objektbeschreibung

Modernes Familienleben in Vösendorf – Doppelhaushälfte mit Stil & Raum zum Aufblühen

Im beliebten Vösendorf, **unmittelbar an der Stadtgrenze zu Wien**, erwartet Sie diese **neuwertige Doppelhaushälfte** mit durchdachtem Raumkonzept, **großzügiger Wohnfläche**, viel Freiraum im Grünen und moderner Technik – **ein Zuhause zum Ankommen, Gestalten und Genießen.**

Raum für Ihre Zukunft

Diese **helle und energieeffiziente Doppelhaushälfte** bietet auf ca. **129,12 m² Wohnfläche** insgesamt **6 Zimmer** – ideal für Familien mit Kindern, Homeoffice oder Gäste.

Die offene Wohnküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse schafft eine einladende Atmosphäre – der perfekte Ort für gemeinsame Familienmomente oder gemütliche Abende mit Freunden. Zwei Gärten, zwei Terrassen und gleich **vier Balkone** eröffnen Ihnen Freiraum zu jeder Tageszeit.

Technisch top – bereit für Ihre Ansprüche

- **Heizung mit moderner Luftwärmepumpe**
- **Klimaanlagen-Vorbereitung** bereits vollständig installiert – Leitungen sind gezogen
- **Zwei Kfz-Stellplätze optional** zum Kauf verfügbar
- **Gesamtnutzfläche** inkl. Außenbereiche ca. **240 m²**

Dank hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Bauweise ist diese Immobilie nicht nur nachhaltig, sondern auch besonders **kostensparend im laufenden Betrieb**.

Lage, die begeistert

Vösendorf steht für **beste Lebensqualität im Speckgürtel Wiens** – **grüne Umgebung, ruhige Wohnlage und perfekte Infrastruktur**:

- Kindergärten, Schulen & Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- **Gute öffentliche Anbindung nach Wien (Badner Bahn, Busse)**

- In wenigen Minuten auf der S1 / A2 – ideal für Pendler
- Shopping City Süd, Naherholungsgebiete & Freizeitmöglichkeiten direkt ums Eck
- Ein sehr detailliertes LAGEEXPOSÉ (70 Seiten) erfolgt umgehend nach Anfrage

Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: **ca. 129,12 m²**
- Zimmer: **6**
- Gärten: **2**
- Terrassen: **2**
- Balkone: **4**
- **Heizung: Luftwärmepumpe**
- Klimavorbereitung: **Ja (Leitungen vorhanden)**
- Optional: **2 KFZ-Stellplätze**

Fazit: Ein Zuhause für heute & morgen

Diese Immobilie vereint **modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und ruhige Lage** zu einem idealen Gesamtpaket – perfekt für junge Familien, die ihren Wohntraum vor den Toren Wiens verwirklichen möchten.

Kaufpreis: EUR 649.000,–
Vermittlungsprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie mich gerne – auch am Wochenende – unter:
? **+43 699 107 50 296**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer) beantworten können.

ZEITGEMÄSSE UND MASSGESCHNEIDERTE FINANZIERUNG:

„Hausbank war gestern!“ – Wir bieten Ihnen direkten, digitalen Zugang zu den besten und neuesten Finanzprodukten von über **120 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland**.

Ob mit oder ohne Eigenmittel – wir finden gemeinsam die passende Lösung!
- Fixe Zinssätze
- Laufzeiten bis zu 45 Jahren
- Volle Transparenz durch Vergleich sämtlicher Bankangebote

So sparen Sie **Zeit, Geld und Nerven**!

SIE MÖCHTEN AUCH IHRE DERZEITIGE IMMOBILIE VERKAUFEN?
Wir unterstützen Sie mit einem **umfangreichen Rundum-Service**, um Ihre aktuelle Immobilie rasch und erfolgreich zu vermarkten.

Bei Bedarf bieten wir Ihnen eine **Zwischenfinanzierung**, um die Auszahlung des Kaufpreises zu überbrücken – damit Sie Ihre neue Immobilie nicht verpasse

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.