

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



**Objektnummer: 28338**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Predrag Milutinovic**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10































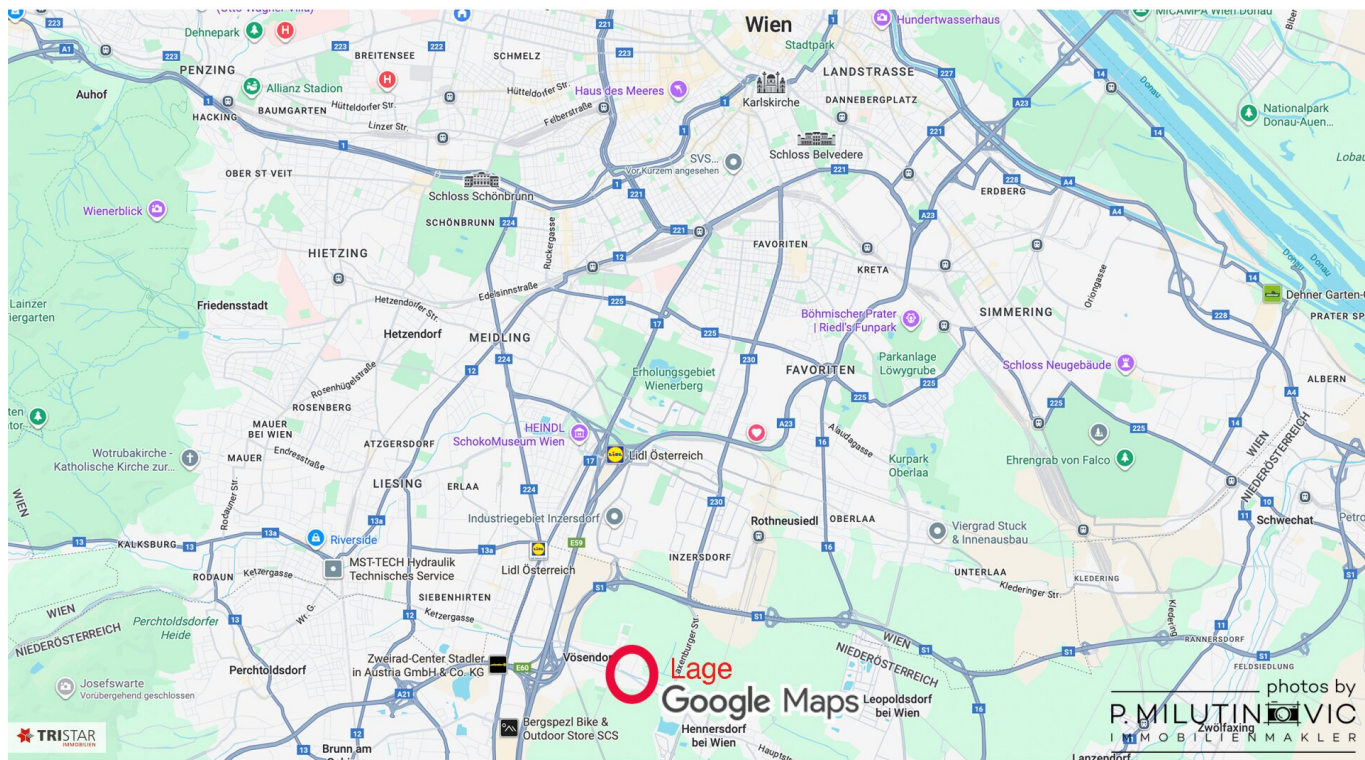


Gebäude(-teil)		Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Vösendorf
PLZ/Ort	2331 Vösendorf	KG-Nr.	16126
Grundstücksnr.		Seehöhe	194 m

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





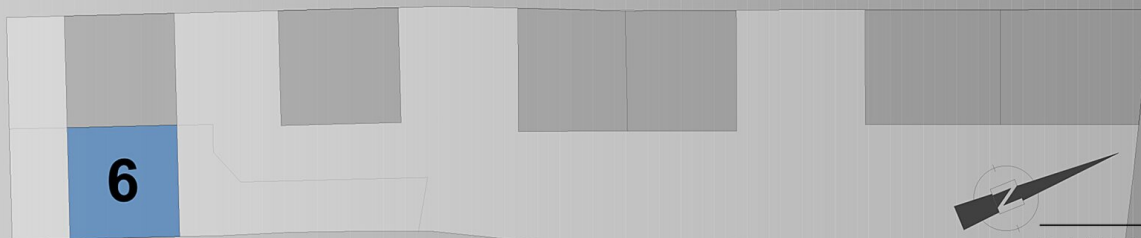


TOP  
P

6

Wohnnutzfläche

129,17 m<sup>2</sup>



photos by

P. MILUTINOVIC  
IMMOBILIENMAKLER

#### Erdgeschoss

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

#### 1. Obergeschoss

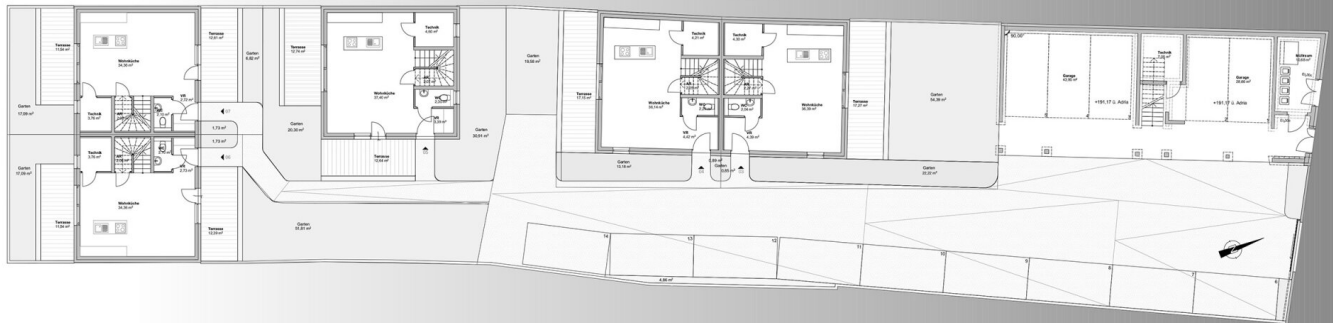
Zimmer 1	11,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,34 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Summe 1. Obergeschoss	42,05 m <sup>2</sup>
zzgl. Balkon	7,50 m <sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss

Zimmer 1	15,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,23 m <sup>2</sup>
Sauna	4,90 m <sup>2</sup>
Gang	3,60 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,01 m <sup>2</sup>
Summe 2. Obergeschoss	42,11 m <sup>2</sup>
zzgl. Balkon	7,50 m <sup>2</sup>







TOP **6** Wohnnutzfläche  
129,17 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss M 1:100

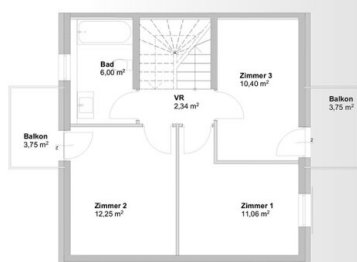
Garten  
51,81 m<sup>2</sup>

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

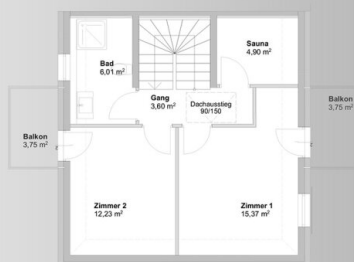
1. Obergeschoss	
Zimmer 1	11,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,34 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Summe 1. Obergeschoss	42,05 m <sup>2</sup>
zzgl. Balkon	7,50 m <sup>2</sup>

2. Obergeschoss	
Zimmer 1	15,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,23 m <sup>2</sup>
Sauna	4,90 m <sup>2</sup>
Gang	3,60 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,01 m <sup>2</sup>
Summe 2. Obergeschoss	42,11 m <sup>2</sup>
zzgl. Balkon	7,50 m <sup>2</sup>

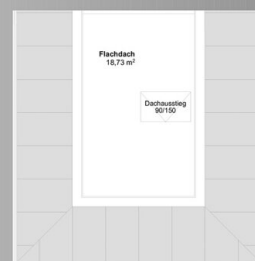
photos by  
**P. MILUTINOVIC**  
IMMOBILIENMAKLER



1. Obergeschoss M 1:100



2. Obergeschoss M 1:100



Dachboden M 1:100

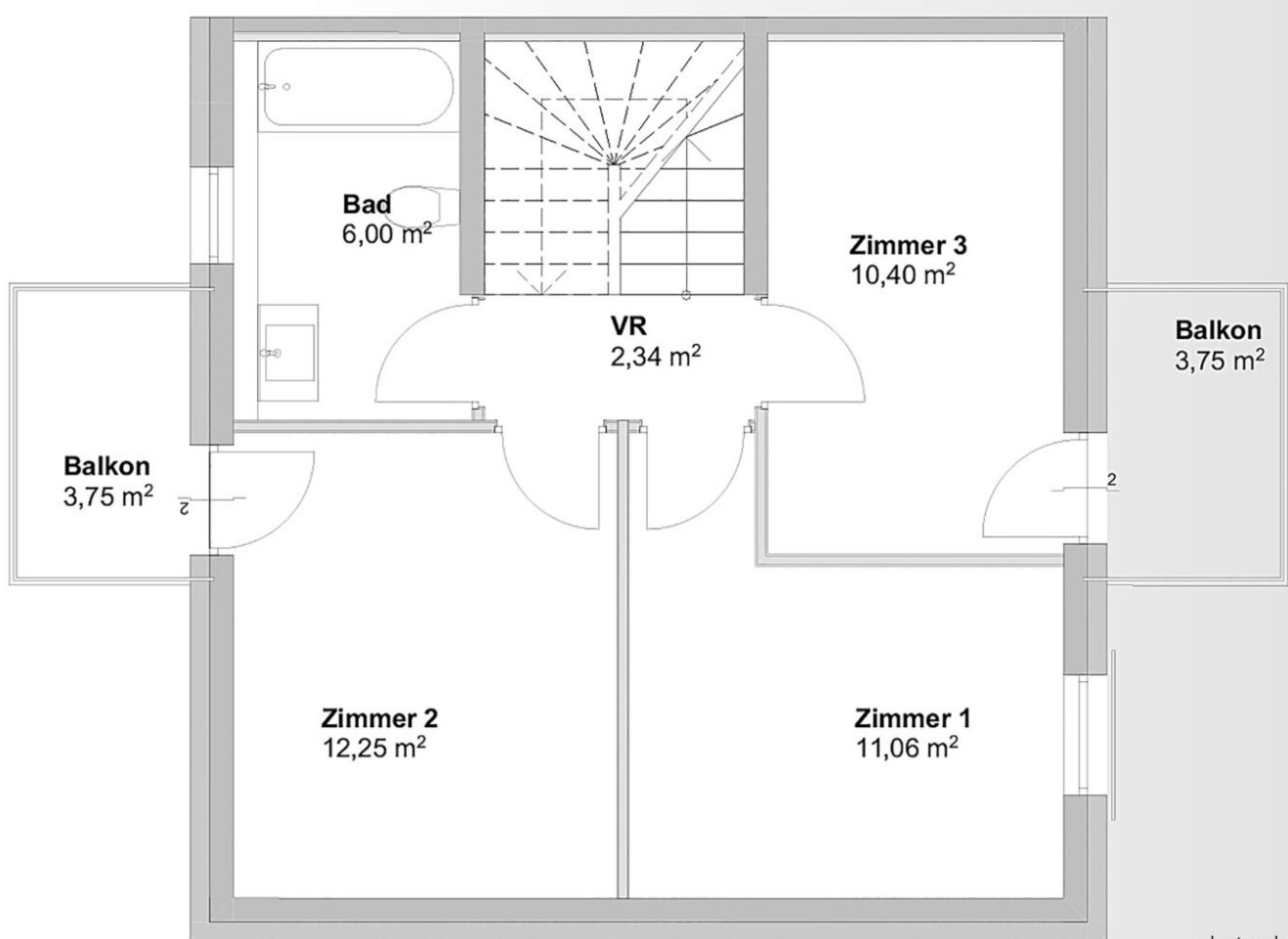




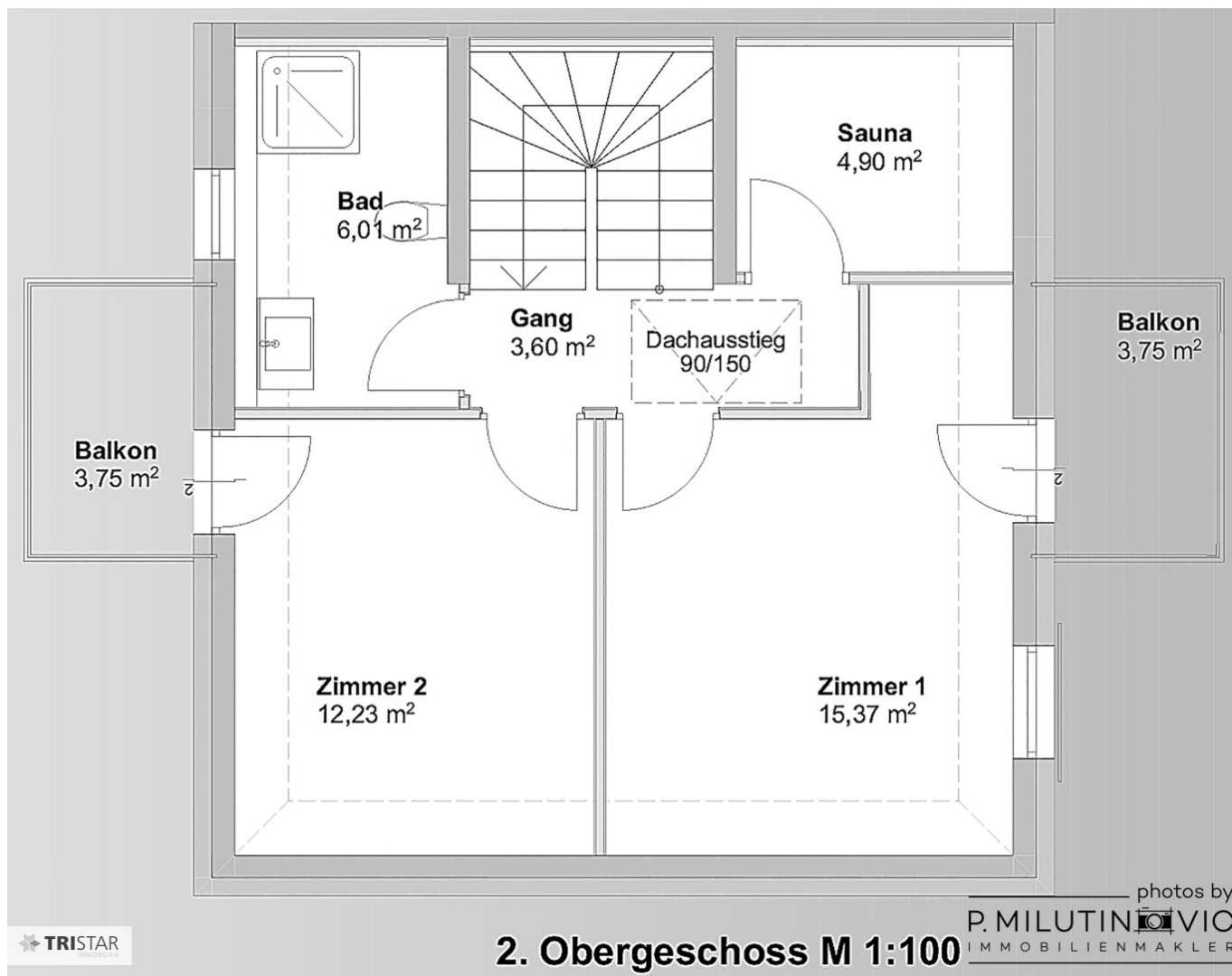
Erdgeschoss M 1:100

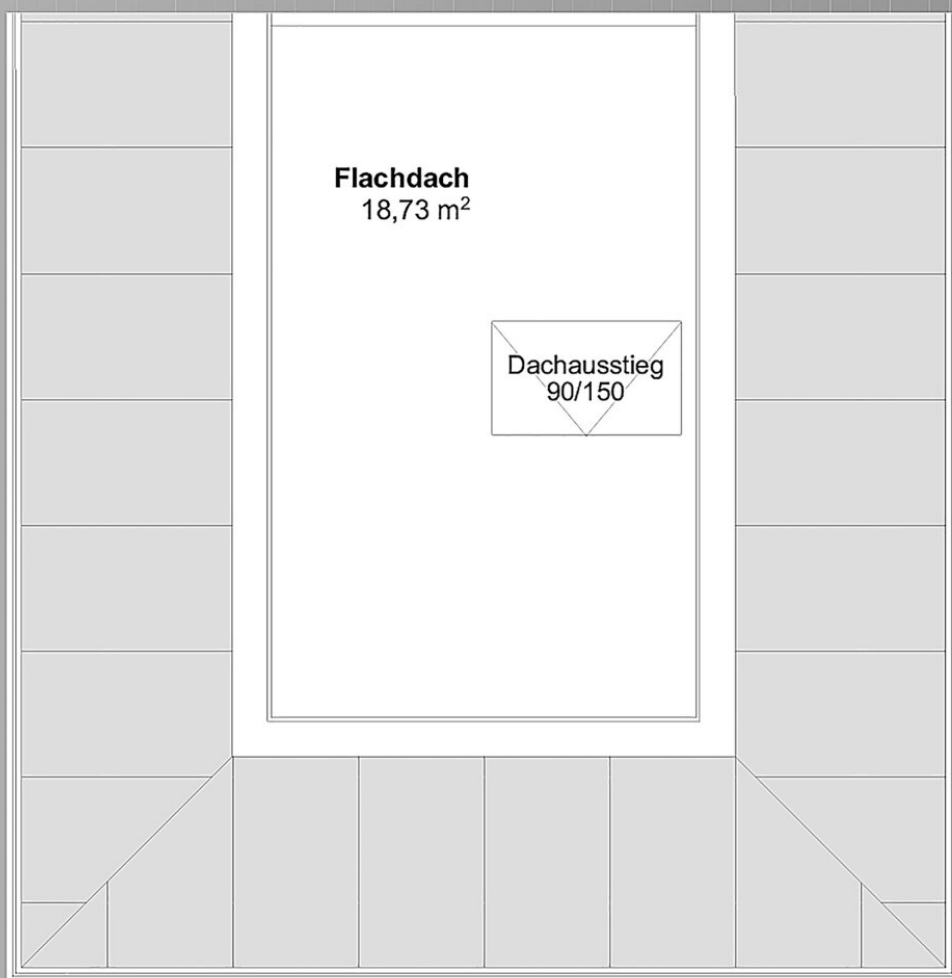
photos by  
**P. MILUTINOVIC**  
IMMOBILIENMAKLER

Erdgeschoss		1. Obergeschoss
Abstellraum	2,06 m²	Zimmer 1
Technik	3,76 m²	Zimmer 2
WC	2,10 m²	Zimmer 3
Vorraum	2,73 m²	Vorraum
Wohnküche	34,36 m²	Badezimmer
Summe Erdgeschoss	45,01 m²	Summe 1. Oberges.
zzgl. Terrasse	23,93 m²	zzgl. Balkon
zzgl. Garten	70,63 m²	











## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

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 Wohnraum 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.