

Inserat ID: 144593

erstellt am : 17.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 679000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 125m²

Nutzfläche: 176m²

Grundfläche: 178m²

Kontaktinformationen:

Herr Aldin Dacic

Tel:

aldin.dacic@hada-real.eu

SPEZIALANGEBOT: SCHLÜSSELFERTIG ?>
Böden, Fliesen & Türen nach Kundenwunsch



NEU: SCHLÜSSELFERTIG ??

In ruhiger Siedlungslage in Wien-Liesing, in der Josef-Meder-Gasse 13?15, entsteht ein hochwertiger Doppelhaus-Neubau mit zwei großzügigen Wohneinheiten. Jede Einheit bietet rund 176 m² Nutzfläche, verteilt auf vier Ebenen, und überzeugt durch klare Architektur, helle Räume

und private Außenflächen.

Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben und verbinden einen sofort nutzbaren Ausbauzustand mit individueller Gestaltungsfreiheit. Böden, Fliesen und Türen können nach persönlichem Geschmack gewählt werden ? die Umsetzung erfolgt in hochwertiger Ausführung.

Massive Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz, moderne Haustechnik und durchdachte Grundrisse sorgen für ein langlebiges, energieeffizientes Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

SCHLÜSSELFERTIGE AUSSTATTUNG

Bodenbeläge inklusive
Parkett oder alternative Bodenbeläge nach Kundenwunsch
Wand- und Bodenfliesen inklusive
Auswahl nach Kundenwunsch
Fertig ausgeführte Wände
gespachtelt und weiß ausgemalt
Hochwertige Innentüren
ebenbündig
versteckte Bänder
profiliert oder glatt ? nach Wunsch
Fußbodenheizung auf allen Ebenen
Bezugsfertiger Ausbauzustand

BEMUSTERUNG & INDIVIDUELLE AUSSTATTUNG

Die Auswahl der Bodenbeläge, Fliesen und Innentüren erfolgt im Rahmen einer Bemusterung. Der angeführte schlüsselfertige Ausstattungsumfang umfasst hochwertige, zeitlose Materialien in einem marktüblichen Standard.

Auf Wunsch können abweichende oder höherwertige Ausführungen (z. B. spezielle Fliesenformate, besondere Parkettvarianten oder individuelle Türdesigns) gewählt werden. Etwaige Aufpreise werden transparent und vorab abgestimmt.

BAUSTAND / AUSBAUZUSTAND

Die Häuser sind baulich vollständig fertiggestellt. Die Außenanlagen sowie der Rohbau inklusive Fenster, Haustechnik und Gebäudehülle sind abgeschlossen.

Im Innenbereich erfolgen noch die Fertigstellungsarbeiten der Oberflächen, insbesondere: Bodenbeläge (Parkett), Wand- und Bodenfliesen sowie die Montage der Innentüren. Diese Ausführung erfolgt im Rahmen der schlüsselfertigen Herstellung gemäß Bemusterung.

TECHNIK & KOMFORT

Panasonic Wärmepumpe (12 kW, Split-System)
Effizientes Heizen & Kühlen bis 25 °C, Warmwasserspeicher, intelligente Steuerung
Daikin Multi-Split Klimaanlage (9 kW)
Vorbereitet für bis zu 5 Innengeräte, leiser Betrieb, App-Steuerung
Fenster & Türen von Wi?niowski

Moderne, energieeffiziente Verglasung
Elektrische Raffstores
Komfortable Beschattung mit Sonnen- und Sichtschutz
Beheizter, belichteter Keller
Vollwertig nutzbar

Die Kombination aus Wärmepumpe, Klimaanlage und moderner Gebäudehülle sorgt für niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiges Energiekonzept.

RAUMAUFTEILUNG (JE EINHEIT)

5 Zimmer
2 Badezimmer (Obergeschoss & Dachgeschoss)
3 WCs (EG, OG, DG)
2 Abstellräume im Keller
1 Stellplatz pro Haus
Eigengarten, Terrasse & Dachterrasse

FLÄCHENÜBERBLICK (CA.)

Wohnnutzfläche: ca. 127 m²
Nutzfläche gesamt: ca. 176 m²
Grundstück: ca. 174-178 m² je Einheit

LAGE

Die Josef-Meder-Gasse im 23. Bezirk bietet ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Schulen, Kindergärten & Nahversorger in der Nähe
Einkaufszentrum Riverside wenige Fahrminuten
Öffentliche Anbindung: U6 Siebenhirten, S-Bahn Liesing
Schnelle Anbindung an die A2 Südbahn
Perchtoldsdorf mit Heurigen & historischem Ortskern in unmittelbarer Nähe

?? HINWEIS ZU BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten sind aktuell noch nicht final bestimmbar, da die Häuser sich im Bau befinden. Als Richtwert können rund 120 € pro Monat angenommen werden, abhängig von individuellem Verbrauch und Nutzung.

? BESICHTIGUNG & BERATUNG

Gerne stellen wir Ihnen alle Planunterlagen, technische Details und Visualisierungen zur

Verfügung.

Ansprechpartner:

Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler & Baumeister (BGT)

Hada Real GmbH

Pappenheimgasse 47 Top 1-2, 1200 Wien

Tel: +43 664 10 20 156

Mail: office@hada-real.eu

Web: www.hada-real.eu

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt <1.000m Apotheke <1.500m Klinik <2.000m Krankenhaus

<3.000m Kinder & Schulen Schule <1.500m Kindergarten

<1.000m Universität <6.500m Höhere Schule

<6.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum

<1.000m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post

<1.000m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m U-Bahn

<1.500m Straßenbahn <2.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss

<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 178m²

Wohnfläche: 125m²

Nutzfläche: 176m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.65m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 679000€

Nebenkosten: 120€

Kontaktinformationen

Vorname: Herr Aldin

Nachname: Dacic

E-Mail: aldin.dacic@hada-real.eu