

Inserat ID: 144592 erstellt am: 17.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:659000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 176.02m² Grundfläche: 174m²

Kontaktinformationen:

Herr Aldin Dacic

Tel:

aldin.dacic@hada-real.eu

ca. 175m² ? Doppelhaus-Neubau in 1230 Wien ? Josef-Meder-Gasse 13?15 / 2



? Doppelhaus-Neubau in 1230 Wien ? Josef-Meder-Gasse 13?15

OBJEKTBESCHREIBUNG

In einer ruhigen Siedlungslage in Wien-Liesing entsteht ein exklusives Doppelhaus mit zwei belagsfertigen Wohneinheiten. Jede Einheit bietet rund 176 m² Nutzfläche, verteilt auf vier Ebenen, und überzeugt durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und private Außenflächen.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben, sodass Käufer:innen Böden, Innentüren und Sanitärausstattung individuell gestalten können. Dank der massiven Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz und einer modernen Haustechnik ist ein zukunftssicheres, energieeffizientes Wohnen gewährleistet. Neben der hochwertigen Bauweise sind die Häuser bereits mit modernen Fenstern samt elektrischen Raffstores, einer Panasonic Wärmepumpe sowie einer Daikin Multi-Split Klimaanlage ausgestattet? für maximalen Komfort und niedrige Betriebskosten.

Raumaufteilung je Einheit
5 Zimmer
2 Badezimmer (1× Obergeschoss, 1× Dachgeschoss)
3 WCs (EG, OG, DG)
2 Abstellräume im Keller
1 Stellplatz pro Haus
Eigengarten, Terrasse, Dachterrasse
Technik & Ausstattung
Panasonic Wärmepumpe (12 kW, Split-System): effizientes Heizen & amp; amp; Kühlen bis ?25 °C, inklusive Warmwasserspeicher und intelligenter Steuerung
Daikin Multi-Split Klimaanlage (9 kW): vorbereitet für bis zu 5 Innengeräte, leiser Betrieb, Steuerung via App
Fenster & Dauelemente mit hochwertiger Verglasung und Designausführung
Elektrische Raffstores: komfortable Beschattung mit Sonnenschutz & 2000 amp; amp; Sichtschutz, individuell steuerbar

Fußbodenheizung in allen Ebenen

Beheizter, belichteter Keller (als Wohnfläche nutzbar)

Die Kombination aus Wärmepumpe, Klimaanlage und modernen Fenstern/Türen sorgt nicht nur für hohen Wohnkomfort, sondern auch für niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiges Energiekonzept.

? FLÄCHENAUFSTELLUNG (pro Haus)

Grundstücke

Haus 01: 178 m²

Haus 02: 174 m²

Wohnnutzfläche

KG: 48,83 m² / 49,31 m²

EG: 44,90 m² / 45,41 m²

OG: 50,91 m² / 49,94 m²

DG: 31,36 m² / 31,36 m²

Gesamt: 127,17 m² / 126,71 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 176 m² je Einheit

? LAGE

Die Josef-Meder-Gasse im 23. Bezirk bietet eine ruhige Wohnumgebung mit hoher Lebensqualität. Das charmante Zentrum von Perchtoldsdorf mit historischem Ortskern und Heurigenlokalen ist in

wenigen Minuten erreichbar.

Schulen, Kindergärten und Nahversorger in unmittelbarer Nähe

Einkaufszentrum Riverside in wenigen Fahrminuten

Öffentliche Anbindung: U6 Siebenhirten, S-Bahn Liesing

Sehr gute Verkehrsanbindung an die Südautobahn (A2)

?? 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 & amp; amp; BERATUNG

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

Ansprechpartner:

Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler & Daumeister (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 Al 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 Gesundheit Arzt

<1.000mApotheke &lt;1.500mKlinik &lt;2.000mKrankenhaus

<3.000mKinder & SchulenSchule &lt;1.500mKindergarten

<1.000mUniversität &lt;6.500mHöhere Schule

<6.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum

<1.000mSonstigeGeldautomat &lt;1.000mBank &lt;1.000mPost

<1.000mPolizei &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn

<1.500mStraßenbahn &lt;2.500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss

& amp;lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: Open Street Map

Eckdaten

Grundfläche: 174m² Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 176.02m² Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33m²

Zimmer: 5 hwbklasse: Bm²

Bäder: 2 fgeewert: 0.65m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 659000€ Nebenkosten: 120€

Kontaktinformationen

Vorname: Herr Aldin Nachname: Dacic

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