



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 201480

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 579000€

Straße:

2322 Zwölfaxing

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike Krempf

Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

Wohnfläche: 151.5m²

ERSTBEZUG VOR DEN TOREN WIENS - DOPPELHAUSHÄLFTE MIT STELLPLÄTZEN AUF EIGENGRUND



Moderne Doppelhaushälfte ? großzügig, hochwertig und leistungsfähig

In unmittelbarer Nähe zur südlichen Wiener Stadtgrenze wurden vier moderne Doppelhaushälften auf Eigengrund mit jeweils zwei Pkw-Stellplätzen errichtet. Das Projekt steht für durchdachte Architektur, solide Bauqualität und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis ? ideal für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit Stadtnähe verbinden möchten.

Eine Doppelhaushälfte ist aktuell noch verfügbar.

Die zum Verkauf stehende Einheit bietet rund 152 m² Wohnfläche auf zwei optimal konzipierten Ebenen. Fünf Zimmer, zwei Badezimmer, ein separater Technik-/Abstellraum sowie ein sonniger Eigengarten schaffen ein komfortables Zuhause mit viel Platz für Familie, Arbeiten und Freizeit.

Wer ein Reihenhaus als zu kompakt empfindet, jedoch die Kosten eines freistehenden Einfamilienhauses scheut, findet hier die perfekte Lösung ? ein ausgewogenes Wohnkonzept ohne Kompromisse bei Raumangebot, Qualität und Wohnkomfort.

Kaufpreise inkl. 2 Pkw-Stellplätzen:

Belagsfertig: ? 599.000,-

Schlüsselfertig: ? 649.000,-

Die detaillierten Bau- und Ausstattungsbeschreibungen übermitteln wir Ihnen gerne nach Ihrer schriftlichen Anfrage.

Die Fotos der unmöblierten Innenräume zeigen im Wesentlichen die baugleiche Doppelhaushälfte in schlüsselfertiger Ausführung.

HIGHLIGHTS & ECKDATEN

Ca. 152 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen

4 Schlafzimmer

14 m² Abstell-/Technikraum mit haus- und gartenseitigem Zugang

Ca. 119 m² Garten mit westseitiger Terrasse

2 Pkw-Stellplätze (Carport möglich)

Großzügiger Vorplatz für Fahrräder, Müllbereich, Begrünung etc.

AUSSTATTUNG & MEHRWERT

Erfüllen Sie sich Ihren leistbaren Wohntraum mit zukunftsorientierter Technik und hochwertiger Bauweise -

nur 4km südlich von Wien mit toller Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Ziegel-Massivbauweise

Integrierte, elektrische Außenrollläden

Raumhöhe ca. 2,75 m

Luftwärmepumpe (energieeffizient & CO₂-neutral)

Fußbodenheizung

Kaminanschluss (Notkamin)

Vorbereitung für Klimaanlage

Leerverrohrung für Photovoltaik

Vorbereitung für E-Ladestation

Großzügige, perfekt durchdachte Grundrisse

5 Zimmer, 2 Badezimmer mit Fenster

Außergewöhnlich viel Stauraum

OPTIMALE RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss ? ca. 82 m² Wohnfläche

45 m² Wohn-Essbereich mit offener Küche

11 m² Zimmer (Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer oder Fitness/Sauna)

Badezimmer mit Dusche und WC

Vorraum mit Platz für Garderobe

14 m² Abstell-/Technikraum (haus- und gartenseitig begehbar)

106 m² Garten plus 13 m² westseitige Terrasse

Obergeschoss ? ca. 69 m² Wohnfläche

2 Zimmer mit jeweils ca. 15 m² plus 4 m² Schrankraum

1 Zimmer mit ca. 15 m²

Badezimmer mit Dusche/Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und WC

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Flur mit Platz für weiteren Stauraum

(Alle Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)

FAST IN WIEN - DEM GRÜNEN SO NAH

Nur ca. 4 km südlich von Wien und rund 20 Autominuten von der Wiener Innenstadt entfernt liegt die charmante Gemeinde Zwölfaxing. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie der sehr guten Infrastruktur der umliegenden Orte Schwechat und Himberg. Die Shopping City Süd erreichen Sie in nur ca. 15 Minuten.

Im Ort selbst finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomiebetriebe, Kindergarten, Volks- und Musikschule, Sportvereine, ärztliche Versorgung u.v.m.

Die Lage am nördlichen Rand der Region Carnuntum und in unmittelbarer Nähe zur Thermenregion bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Sport und Freizeit:

Radwege (Triestingau-Radrundweg, Thermen- und Wienerwaldradweg), Tennisplätze, Golfanlagen, Reitställe und Fitnessstudios befinden sich in der Umgebung. Das Waldbad Himberg, Badeteiche sowie die Therme Wien erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Neufelder See und Neusiedler See liegen nur rund 30 bzw. 40 Minuten entfernt.

Auch Weinliebhaber schätzen die Nähe zu den renommierten Weinregionen Carnuntum und Thermenregion mit ihren ausgezeichneten Heurigen und Restaurants.

Verkehrsanbindung

Mit dem Auto:

Dank der Nähe zur S1 profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung in alle Richtungen. Städte wie St. Pölten (A1/S33), Neunkirchen (A2), Bratislava (A4/A6), Sopron (A3), Stockerau (A22) oder Mistelbach (A5) sind innerhalb von ca. 45 Minuten erreichbar.

Öffentlich:

Die Buslinie 218 befindet sich nahezu vor der Haustüre und bietet eine direkte Verbindung zur U3 Simmering sowie zu den Bahnhöfen Himberg und Schwechat.

Die Bahnhöfe Lanzendorf-Rannersdorf und Himberg sind in rund 10 Minuten erreichbar. Mit der Schnellbahnlinie S60 gelangen Sie direkt zum Wiener Hauptbahnhof und nach Wien Meidling.

Hinweise:

* Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Die Maklergebühr in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Renderings und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Die Fotos der unmöblierten Innenräume zeigen im Wesentlichen die baugleiche andere

Doppelhaushälfte in schlüsselfertiger Ausführung.

Die Kosten für die Vertragserrichtung und Treuhanderschaft betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt, Barauslagen und sind von den Käufern zu tragen.

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

<3.500m Apotheke <2.500m Klinik <4.000m Krankenhaus

<7.500m Kinder & Schulen Schule <500m Kindergarten

<2.000m Universität <8.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<3.500m Einkaufszentrum <4.000m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat

<1.000m Post <1.500m Polizei <3.500m Verkehr Bus <500m Straßenbahn

<4.000m U-Bahn <6.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss

<2.500m Flughafen <7.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 151.5m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.74m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 579000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempf

Tel.: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at