

**SPEZIALANGEBOT: SCHLÜSSELFERTIG → Böden,
Fliesen & Türen nach Kundenwunsch**



Objektnummer: 15683

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	176,02 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	48,82 m²
Keller:	47,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	659.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Herr Aldin Dacic

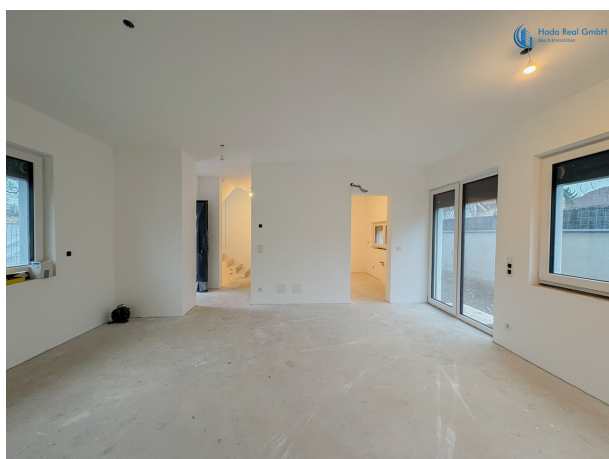


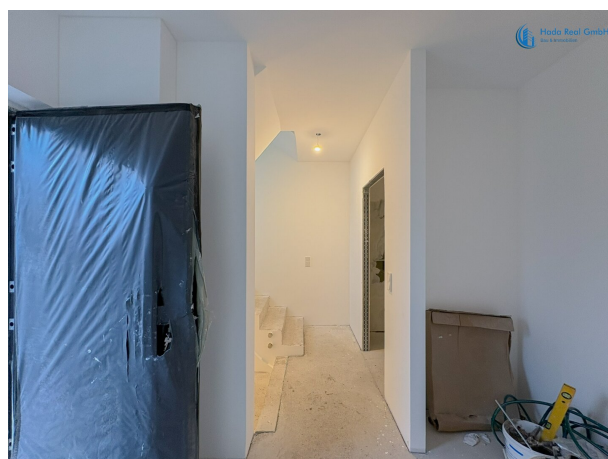
AI modifiziertes Foto

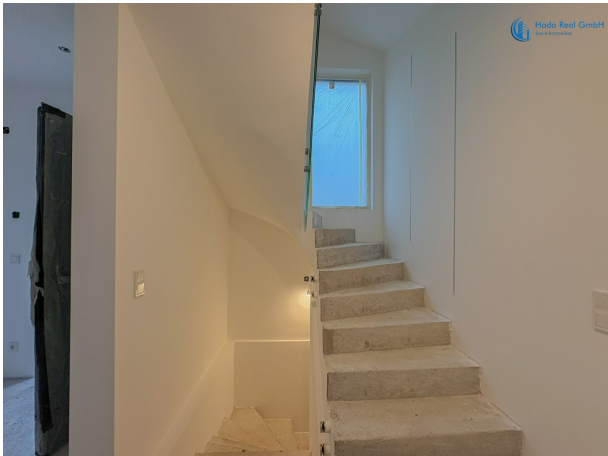






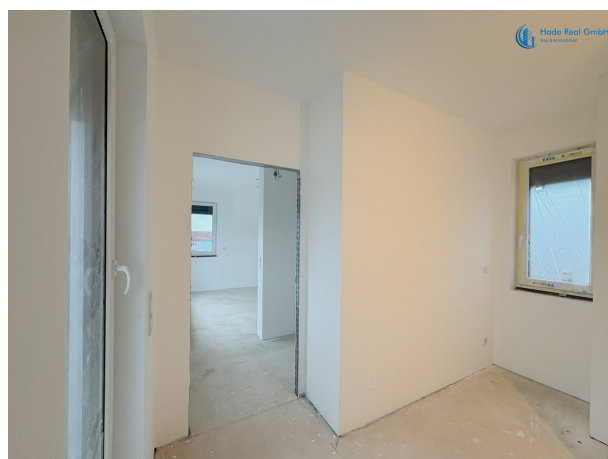




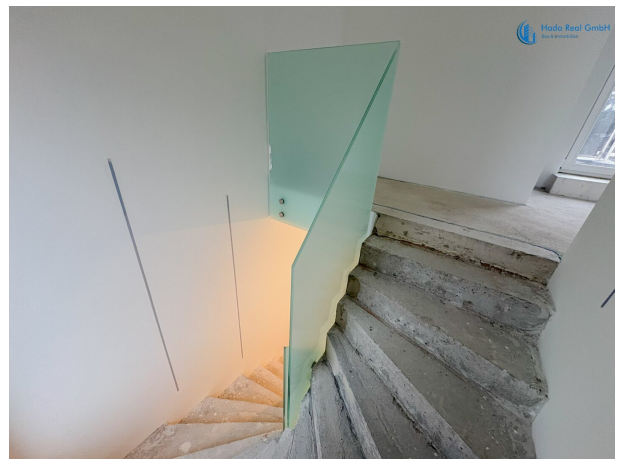


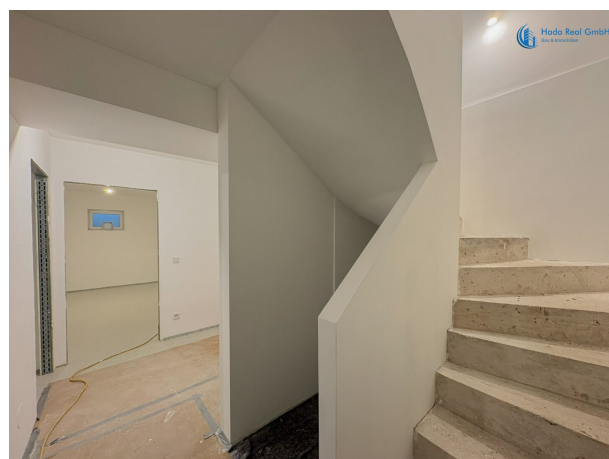
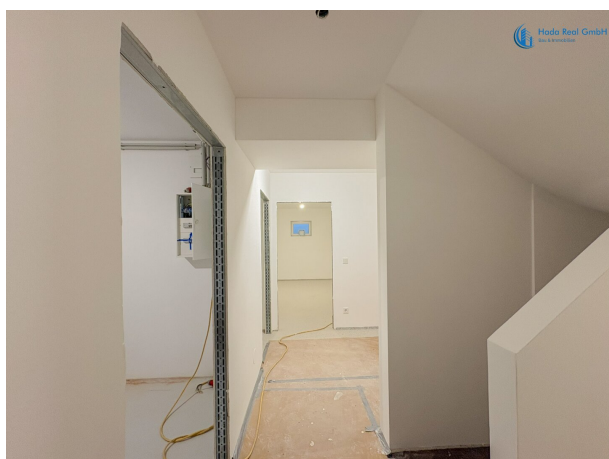


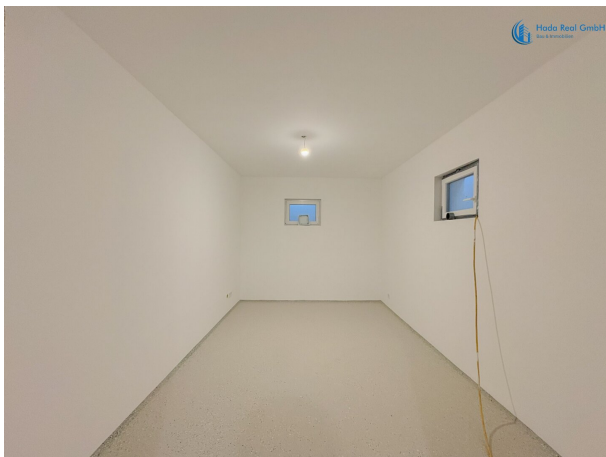


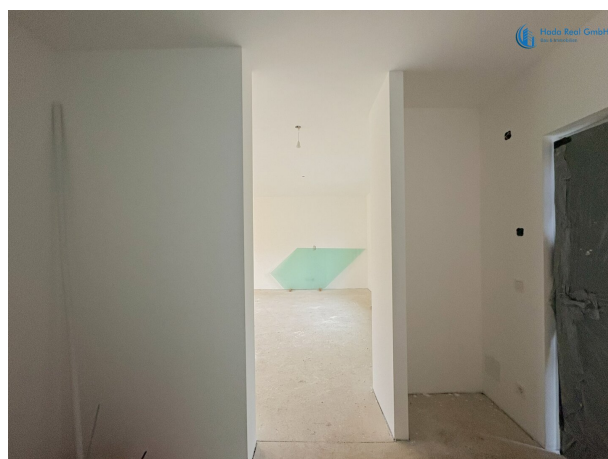
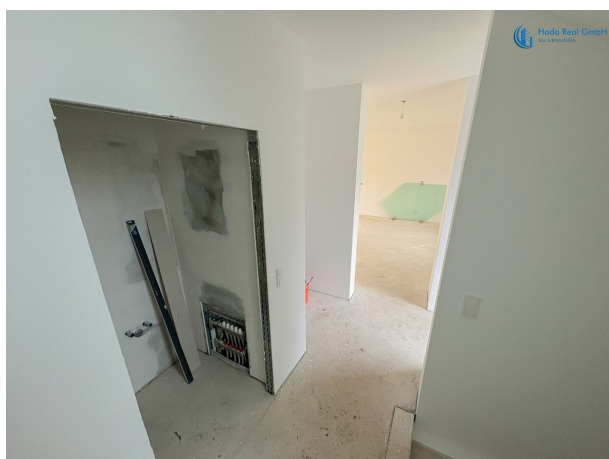
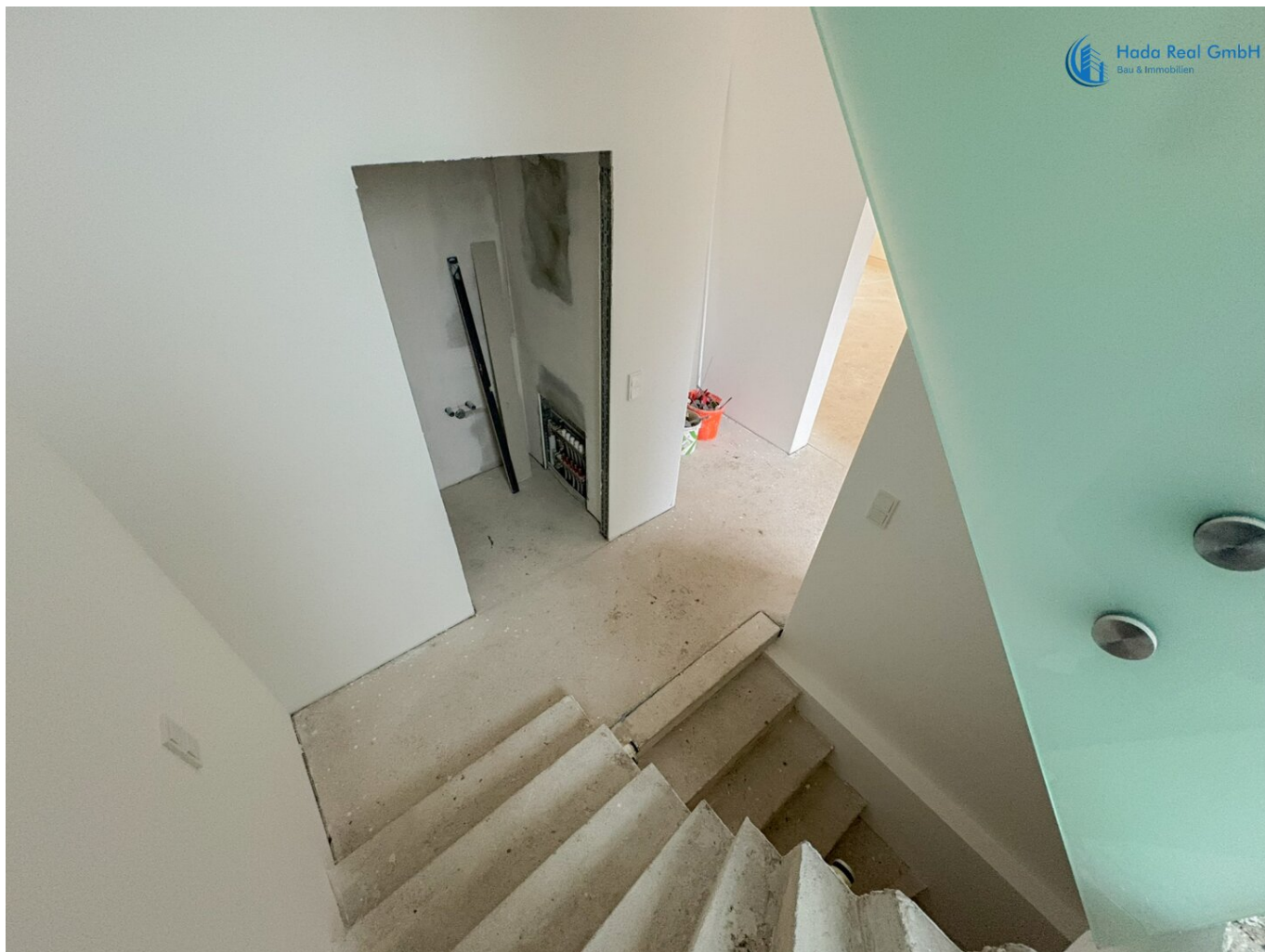














Objektbeschreibung

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

Gesundheit

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