

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



Objektnummer: 15682

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,17 m ²
Nutzfläche:	176,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	48,82 m ²
Keller:	47,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

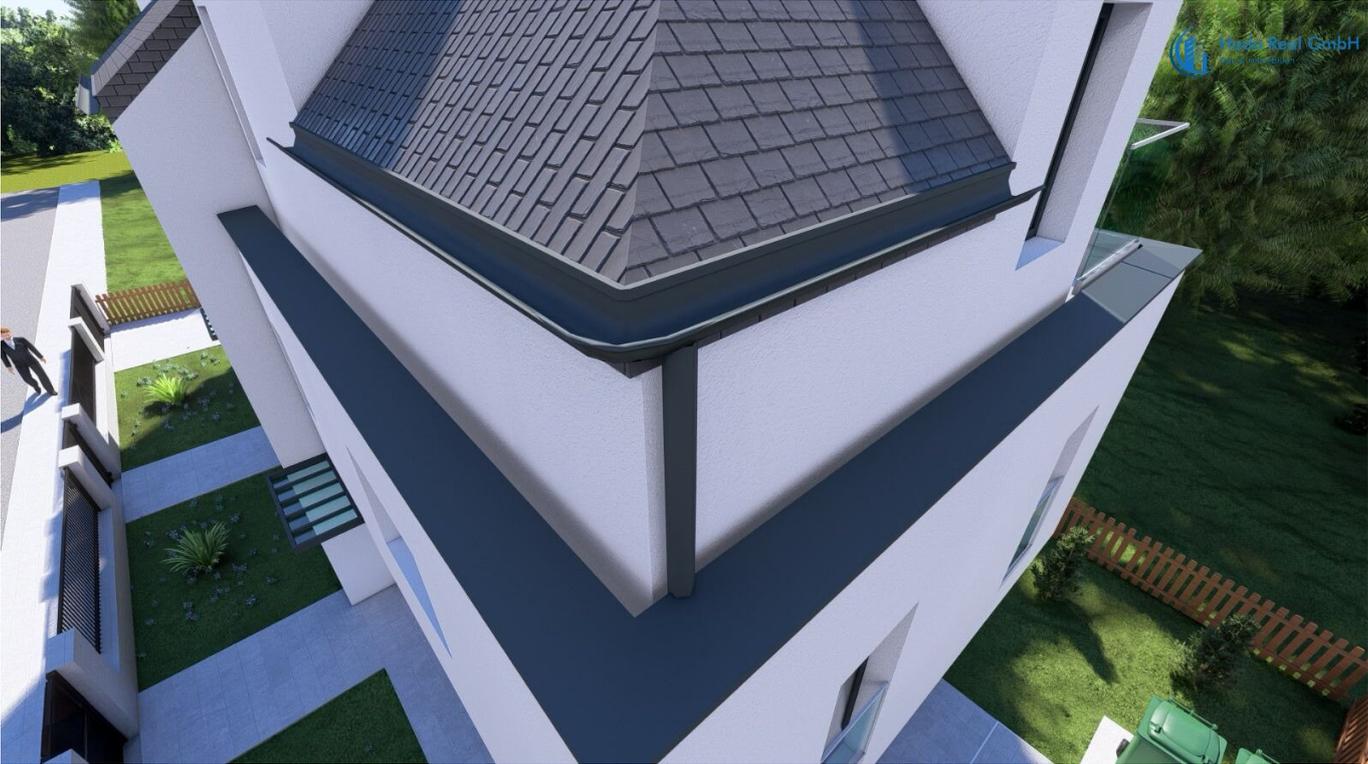
Ihr Ansprechpartner



Herr Aldin Dacic









Objektbeschreibung

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

Projekt: Neubau eines Doppelhauses mit je zwei Wohneinheiten | Erstbezug

Zuteilung je Haus: ca. 176 m² pro Doppelhaushälfte

? OBJEKTBESCHREIBUNG

Verkaufszustand: Die Häuser werden belagsfertig übergeben – somit haben Interessenten die Möglichkeit, Böden, Innentüren und Sanitärgegenstände nach eigenen Vorstellungen auszustatten.

Raumaufteilung pro Einheit:

- 5 Zimmer gesamt
- 2 Badezimmer (1x OG, 1x DG)
- 3 WCs (1x EG, 1x OG, 1x DG)
- 2 Abstellräume im Keller je Einheit
- 1 Stellplatz je Einheit
- Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz
- Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Ebenen
- Beheizter, belichteter Keller (als Wohnnutzfläche nutzbar!)
- Eigengärten, Terrassen, Dachterrassen

In ruhiger Siedlungslage von Wien-Liesing entsteht dieses exklusive Doppelhaus mit zwei hochwertigen Wohneinheiten. Die modernen Häuser bieten durchdachte Grundrisse, helle Räume sowie private Gärten und Terrassen für maximalen Wohnkomfort. Die Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz sorgt für eine hohe Energieeffizienz, was durch den hervorragenden HWB-Wert (33 kWh/m²a) und fGEE (0,65 – A+) bestätigt wird.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Geschossen. Der Keller ist voll beheizbar, verfügt über Tageslicht und wird als Wohnnutzfläche anerkannt. Im belagsfertigen Zustand haben Käufer:innen die Möglichkeit, Böden, Innentüren und Sanitärausstattung individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Jede Einheit umfasst fünf Zimmer, zwei Badezimmer, drei WCs sowie zwei Abstellräume im Keller. Dachterrassen und Eigengärten runden das hochwertige Wohngefühl ab.

? FLÄCHENAUFSTELLUNG (pro Haus)

KG (WNFL)

EG

1. OG

DG

Gesamt WNF

Gesamt

? LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, in der Josef-Meder-Gasse. Besonders attraktiv ist auch die Nähe zur Stadtgrenze von Wien – in wenigen Minuten erreicht man das charmante Zentrum von Perchtoldsdorf mit seinem historischen Ortskern, Heurigenlokalen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, in der Josef-Meder-Gasse. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Siedlungsstruktur mit viel Grün aus und bietet eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Nahversorger. Auch das Einkaufszentrum Riverside sowie die U6-Station Siebenhirten und die S-Bahn Liesing sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Südbahn (A2) ist ausgezeichnet.

Info:

Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von rund € 120,- monatlich dienen lediglich als Richtwert. Der tatsächliche Aufwand hängt vom individuellen Verbrauch und der Nutzung ab. Da sich die Häuser aktuell noch in Bau befinden, können die endgültigen Betriebskosten derzeit nicht verlässlich ermittelt werden. Üblicherweise setzen sich diese aus Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuer sowie allgemeinen Betriebskosten wie Strom für Allgemeinflächen und Wartung der Haustechnik zusammen. Die Heizkosten (Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung) variieren je nach Nutzung und Witterung.

Besichtigung & Beratung: Gerne stellen wir Ihnen alle Planunterlagen, Detailberechnungen 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 Naheverhältnis 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