

# **WOHNBAUPROJEKT Haus Top 1 (BELAGSFERTIG) - Neu, modern, Eigenheim**



**Objektnummer: 1856/48**

**Eine Immobilie von Immosamet GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	109,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stella Caro Volkwein**

Immosamet GmbH  
Fischerstiege 4-8  
1010 Wien

T 0043 6606080608









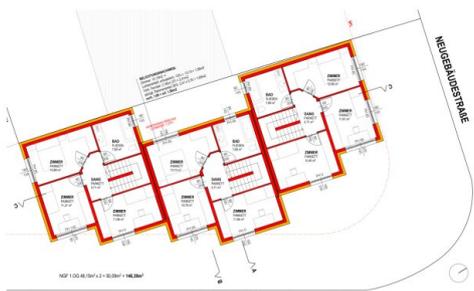




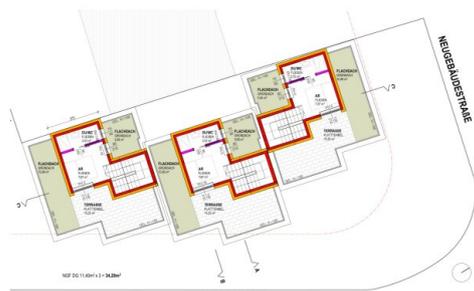


**Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**

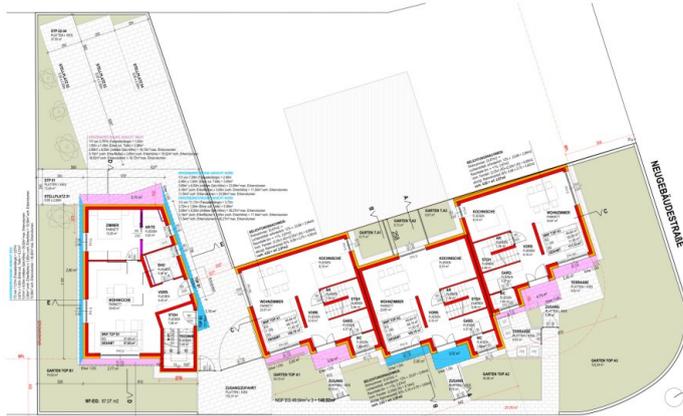
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 10.04.2025 13:18



1. STOCK M 1:100



DACHGESCHOSS M 1:100



ERDGESCHOSS M 1:100



LAGEPLAN M 1:250

**LEGENDE**

NEUBAU	GIPSKARTON
BESTAND	WÄRMEDÄMMUNG
ABBRUCH	HOLZ
BETON	STAHL
ZIEGEL	

**STATISTIK**

GRUNDSTÜCKSFÄCHE	810,37 m <sup>2</sup>
MAX. BEBAUBARE FLÄCHE (1/3 v. GRUNDSTÜCKSF.)	270,12 m <sup>2</sup>
BEBAUTE FLÄCHE REIHENHAUS	188,95 m <sup>2</sup>
BEBAUTE FLÄCHE KLEINHAUS	85,15 m <sup>2</sup>
BEBAUTE FLÄCHE GESAMT	274,10 m <sup>2</sup>
BEFESTIGTE FLÄCHE	196,02 m <sup>2</sup>
UNBEFESTIGTE FLÄCHE	545,25 m <sup>2</sup>

**HINWEIS**

BEI VERWENDETEM NEUBAU SIND DIE VERWENDETE WÄRMEDÄMMUNG, DÄMMSTÄRKE, VERWENDETE WÄRMEDÄMMUNG UND VERWENDETE VERBUNDENDECKUNG ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM BESTAND SIND DIE VERWENDETE WÄRMEDÄMMUNG, DÄMMSTÄRKE, VERWENDETE VERBUNDENDECKUNG ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM ABBRUCH SIND DIE VERWENDETE ABBRUCHMATERIAL ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM BETON SIND DIE VERWENDETE BETONART ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM STAHL SIND DIE VERWENDETE STAHLART ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM GIPSKARTON SIND DIE VERWENDETE GIPSKARTONART ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM HOLZ SIND DIE VERWENDETE HOLZART ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM ZIEGEL SIND DIE VERWENDETE ZIEGELART ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM ANDEREN MATERIALIEN SIND DIE VERWENDETE MATERIALART ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM ANDEREN MATERIALIEN SIND DIE VERWENDETE MATERIALART ANZUGEBEN. BEI VERWENDETEM ANDEREN MATERIALIEN SIND DIE VERWENDETE MATERIALART ANZUGEBEN.

PROJEKT: REIHENHAUS SOWIE EINES KLEINHAUSES MAZELLEASSE 2 - 1110 WIEN  
GSK-NR. 749/44, EZ. 959, KG 0103 KAISERBERGSDORF

**EINREICHUNG**

REIHENHAUS: GRUNDRISS  
GENERELL: LAGEPLAN

PROJEKTANT	01.06.2023	STAB	1100/1250	STÄUFE	0/0
KUNSTWERKER					
VERLEGER					
VERLEGER					

**IMPOSAMET**

VORABZUG 21.07.2023

## Objektbeschreibung

Zur Errichtung gelangen 3 Einfamilienhäuser sowie 2 Eigentumswohnungen, die als Paket oder einzeln zum Verkauf stehen:

Einfamilienhäuser (belagsfertig):

Top 1: 595.000€

Top 2: 599.000€

Top 3: 619.000€

Eigentumswohnungen (belagsfertig):

EG: 309.000€

DG: 499.000€

---

Detaillierte Aufteilung:

Zum Verkauf kommen drei Einfamilienhäuser mit je drei Stockwerken:

### Top 1

bietet 49qm im EG, 48qm im 1. OG und 11qm im DG mit einer 15qm Dachterrasse, umgeben von einem begrünten Flachdach. Abgerundet wird das Haus durch einen Garten à 24+6qm. Gesamte Wohnnutzfläche = **109,19qm**

### Top 2

ist baugleich zum Nachbargebäude, variiert minimal im Garten mit 30+6qm. Gesamte Wohnnutzfläche = **109,19qm**

### Top 3

besteht mit einem Eckgrundstück und Gartenanteil von 122qm. Innen ist es aufgeteilt in 49qm im EG, 50qm im 1. OG und 11qm im DG mit einer 15qm Dachterrasse, umgeben von einem begrünten Flachdach. Gesamte Wohnnutzfläche = **111,19qm**

Die Häuser werden in belagsfertiger Ausführung errichtet.

---

Angrenzend dazu entstehend zwei Eigentumswohnungen in einem Haus:

Das **Erdgeschoss** mit einer Nutzfläche von 67qm und einem 74qm Garten = **67qm**

Das zweistöckige **Obergeschoss** wird mit einer Nutzfläche von 72qm (OG) plus 39qm (DG) inklusive zwei großen Terrassen angeboten. = **121qm**

Der Preis für einen Stellplatz beträgt 18.000 €.

Zur Errichtung gelangen 3 Einfamilienhäuser sowie 2 Eigentumswohnungen, die als Paket oder einzeln zum Verkauf stehen:

Zum Verkauf kommen drei Einfamilienhäuser mit je drei Stockwerken:

### **Top 1**

bietet 49qm im EG, 48qm im 1. OG und 11qm im DG mit einer 15qm Dachterrasse, umgeben von einem begrünten Flachdach. Abgerundet wird das Haus durch einen Garten à 24+6qm. Gesamte Wohnnutzfläche = **109,19qm**

### **Top 2**

ist baugleich zum Nachbargebäude, variiert minimal im Garten mit 30+6qm. Gesamte Wohnnutzfläche = **109,19qm**

### **Top 3**

besticht mit einem Eckgrundstück und Gartenanteil von 122qm. Innen ist es aufgeteilt in 49qm im EG, 50qm im 1. OG und 11qm im DG mit einer 15qm Dachterrasse, umgeben von einem begrünten Flachdach. Gesamte Wohnnutzfläche = **111,19qm**

Angrenzend dazu entstehend zwei Eigentumswohnungen in einem Haus:

Das **Erdgeschoss** mit einer Nutzfläche von 67qm und einem 74qm Garten.

Das zweistöckige **Obergeschoss** wird mit einer Nutzfläche von 72qm (OG) plus 39qm (DG) inklusive zwei großen Terrassen angeboten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immosamet.service.immo/registrieren/de) - <https://immosamet.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap