

## **4 Zi Garten Erstbezug - „Haus an der Wien“**



**Objektnummer: 24039-3**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	101,66 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	161,94 m²
<b>Keller:</b>	3,45 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	796.940,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Rauch**

Rauch Immobilien GmbH





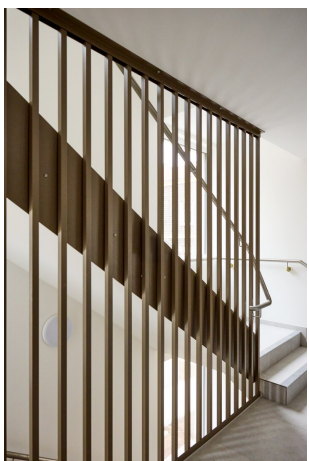






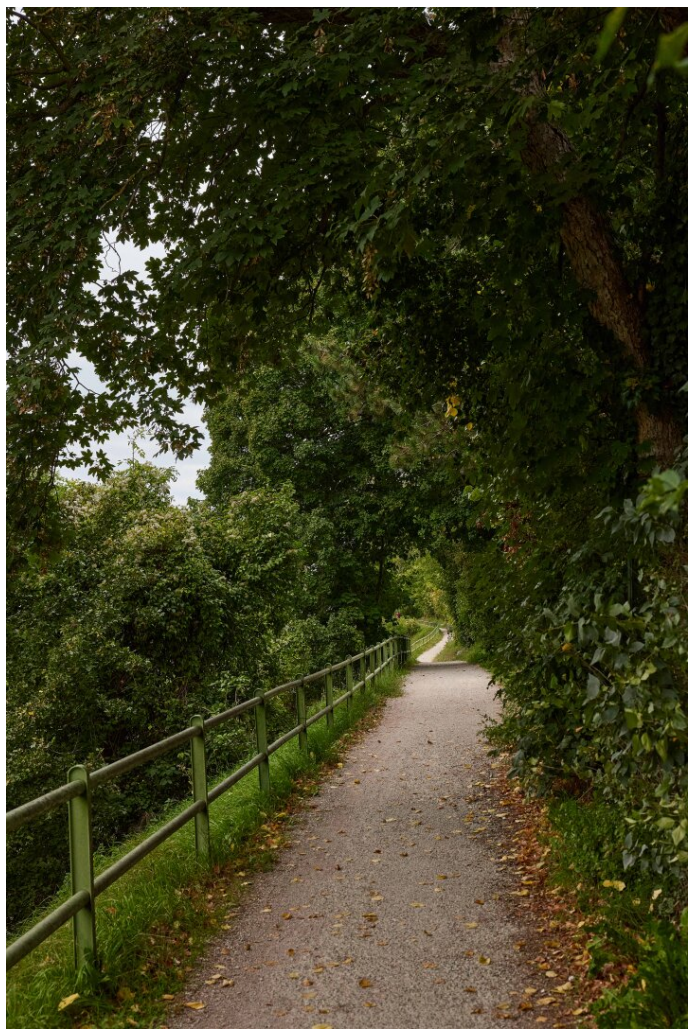


















# EG TOP 1

Bezüglich der Ausstattung ist allein die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die angegebenen Wohnungs- und Raumgrößen sind ungefähre Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben ist nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung dient lediglich als Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Bodenbeläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Sanitäranlagen und die zugehörigen Raumhöhen richten sich nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung bleiben vorbehalten.



Alle Angaben ohne Gewähr. Interieur und Änderungen vorbehalten.  
Datum: 17.03.2025 Index: A1 (Planwechsel)

LOFTY  
PROJECTS

## Haus an der Wien

Hauptstraße 51, 1140 Wien

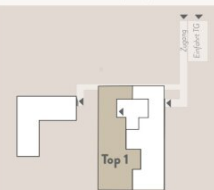


- ① Gang: 5,35 m<sup>2</sup>
- ② Garderobe: 4,73 m<sup>2</sup>
- ③ Abstellraum: 2,31 m<sup>2</sup>
- ④ WC: 1,84 m<sup>2</sup>
- ⑤ Wohnküche: 19,77 m<sup>2</sup>
- ⑥ Wohnzimmer: 28,5 m<sup>2</sup>
- ⑦ Bad: 7,28 m<sup>2</sup>
- ⑧ Zimmer 1: 11,36 m<sup>2</sup>
- ⑨ Zimmer 2: 10,81 m<sup>2</sup>
- ⑩ Zimmer 3: 10,05 m<sup>2</sup>
- ⑪ Terrasse: 14,22 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche (inkl. Terrasse): 116,22 m<sup>2</sup>**

- ⑫ Garten: 161,94 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 3,45 m<sup>2</sup>

Hauptstraße



## Objektbeschreibung

**TOP 1 - Gartenwohnung, 4 Zimmer, schlüsselfertiger Erstbezug in Massivholz-Neubau (zentrale Grünruhelage / Wien Hadersdorf):**

### FERTIGSTELLUNG Q2 2025

Träumen Sie vom eigenen Garten? Morgens barfuß im Gras stehen, abends auf der Terrasse den Tag gemütlich ausklingen lassen?

Die topmoderne 4 Zimmer Eigentumswohnung mit 162m<sup>2</sup> Eigengarten zzgl. 14m<sup>2</sup> Terrasse direkt am Wienfluss in zentraler Lage am grünen Stadtrand bringt spürbar mehr Lebensqualität.

Die exklusive Neubauwohnung ist Teil des Vorseige-Wohnprojektes „Haus an der Wien“, das insgesamt nur acht Wohneinheiten umfasst.

Das Auhofcenter, die S-Bahn Station Hadersdorf, Schulen und das Hadersdorfer Bad sind zu Fuß erreichbar. Wenn Sie kurze Wege lieben, die Nähe zum Wienerwald schätzen und die Vorteile Wiens genießen wollen, werden Sie sich hier wohlfühlen.

### WOHNUNG:

Die 4 Zimmer Gartenwohnung mit etwa **102m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet eine ideale Raumaufteilung für modernes Wohnen. Der offen gestaltete **Wohnbereich (etwa 50m<sup>2</sup>)** teilt sich in eine Wohnküche mit Essplatz und Ausgang (Schiebetüre) auf die **südseitige Terrasse** sowie ein Wohnzimmer.

**Bodentiefe Fenster bzw. Türen** bringen **viel Licht** in die Wohn- und Schlafräume und schaffen eine **helle, freundliche Atmosphäre**. **Direkte Ausgänge in den südwestseitig ausgerichteten Garten** gibt es von jedem Zimmer aus.

**Highlight der Wohnung** ist der **besonders attraktive, großzügige Eigengarten**, der sich über 176 m<sup>2</sup> samt Terrasse erstreckt. Hier können Kinder perfekt spielen, während Sie die Natur beim Café trinken genießen.

Die drei Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen.

Das **moderne Badezimmer** mit Wanne, Doppelwaschbecken und WC sowie das separate WC sind hochwertig ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum und die vorgelagerte Garderobe runden das Platzangebot ab.



Diese Wohnung ist ideal für Familien, die ein Zuhause mit viel Außenfläche suchen, wo Kinder ungestört spielen können und gleichzeitig genug Platz für gesellige Aktivitäten und Erholung bleibt.

Exklusiv bietet sich bei dieser Gartenwohnung die Möglichkeit der **Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung** (top H1) zu einem **Luxusdomizil mit 188m<sup>2</sup> Wohnfläche, 275m<sup>2</sup> Gartenfläche sowie zwei Terrassen (21m<sup>2</sup> und 14m<sup>2</sup>)**.

Weitere hochwertige Ausstattungsdetails:

- Nachhaltige Energieversorgung mittels **Erdwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung** inklusive **Kühlfunktion**
- **Bodentiefe Fenster** bzw. Türen in den eigenen Garten, inklusive **elektrischen Raffstores**
- Hochwertige Sanitärausstattung
- **Echtholzparkett (Eiche)** in Wohnräumen
- **Massivholz-Bauweise**

LAGE:

Die 4 Zimmer Gartenwohnung befindet sich in **zentraler Lage in Wien Hadersdorf** und dennoch in **absoluter Grünruhelage**, abseits vom Verkehr. Dadurch vereint die Lage des Neubau-Erstbezugs-Projekts auf einem **Fahnengrundstück** perfekt die Merkmale „Verkehrsgünstigkeit“, „Top-Infrastruktur“ und „Grünruhelage“, die eben kein Gegensatz sein müssen.

Hier können Sie die Vorzüge der guten Infrastruktur und zugleich im lauschigen Garten die absolute Ruhelage mit Blick ins Grüne genießen.

In Zukunft können Sie die täglichen Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Das **Konzept der „Stadt der kurzen Wege“** ist perfekt umgesetzt. Die Distanzen zwischen Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sind sehr gering. Für weitere Wege liegt der Bahnhof Wien Hadersdorf nur 150m entfernt bzw. ist die Anbindung an die Westausfahrt gegeben.

Durch die unmittelbar angrenzende Lage an den Ausläufer des **Wienfluss-Radwegs** (mit direktem Zugang) sind den **Freizeitaktivitäten**, wie Radeln, Spazieren oder Erholung im Wienflussbett oder dem angrenzenden Wienerwald keine Grenzen gesetzt.

Das **Hadersdorf-Weidlingauer Bad** ist nur 100 Meter, der **Bahnhof** 150 Meter bzw ein **Bio**

**Supermarkt** 200 Meter entfernt (sowie Billa, Billa Plus, Spar und Hofer umliegend).

Ebenso sind die **offene Volksschule** und der **Kindergarten** der Stadt Wien nur 100-150 Meter entfernt. Gegenüber wurde soeben eine **Bildungseinrichtung** der Stadt Wien für Kinder von 0 bis 15 Jahren eröffnet.

Wer trotz der Lage auf sein Auto nicht verzichten möchte, kann dieses bequem in der **hauseigenen Tiefgarage** parken (EUR 28.500).

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit dem selbständig tätigen Immobilienvermittler Mag. Mario Rauch als exklusiv beauftragten Vermittler unter [0650/922-79-63](tel:06509227963), [www.rauch-immo.at](http://www.rauch-immo.at).

-----

## INFORMATIONEN ZUM PROJEKT

Zwischen Idylle und Großstadt entsteht ein hoch-modernes Wohnhaus in Massivholz-Bauweise mit Erdwärme-Heizung, entwickelt von der Loft Projects Gruppe. In den sorgfältig durchgeplanten Wohneinheiten ist reichlich Platz für Zufriedenheit und einzigartige Lebensqualität.

## DIE LAGE

des Wohnprojektes ist von der Stadtnähe und der ländlichen Umgebung geprägt. Penzing verfügt mit ganzen 61% über einen außerordentlich hohen Grünland- und Gewässeranteil, auf dem sich knapp 50 Park- und Grünanlagen verteilen. Somit rangiert Penzing knapp nach Hietzing auf Platz zwei der "grünsten Bezirke" Wiens. Nichtsdestotrotz ist ebendieser Bezirk auch verkehrsinfrastrukturell ideal ausgestattet und städtisch geprägt.

## LAGE UND UMGEBUNG

Ein Wohnstandort der kurzen Wege! Die tägliche Infrastruktur ist ideal angebunden. Supermärkte, ärztliche Einrichtungen, Schulen und Kindergärten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Standortes. So grenzt der Wienfluss-Weg direkt an das Grundstück an, auch das Ha-Wei-Bad ist nur einen Katzensprung vom Projektstandort entfernt und lädt in den heißen Sommermonaten zum Verweilen ein. Das nahegelegene Auhofcenter bietet neben Einrichtungen des täglichen Bedarfs außerdem zahlreiche gastronomische Betriebe, Dienstleistungen und weitere Geschäfte an.

In unmittelbarer Nähe des Wohnprojektes befindet sich die S-Bahnstation Wien-Hadersdorf. Die U-Bahnstation Hütteldorf ist nur 8 Fahrminuten entfernt. Das Stadtzentrum ist in nur 35-40 Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch die



Autobahnauffahrt zur Westautobahn A1 ist nicht weit entfernt. Diese ideale Verbindung von städtischem Leben und Zugänglichkeit macht das Wohnprojekt besonders attraktiv. So ist man öffentlich ideal an die anderen Bezirke Wiens und an das niederösterreichische Umland angebunden.

## WOHNUNGEN

Zeitloses, schlichtes Design ist ein besonders wichtiges Kriterium: Die großen geradlinigen Räume ermöglichen, dass alle Einrichtungsideen und Wohnvorstellungen individuell umgesetzt werden können. Gleichzeitig bedingen die durchdachten Grundrisse, dass alle Räume bestmöglich genutzt werden können. Großzügige Balkone, Loggien und Terrassen, sowie großzügige Gartenflächen - allesamt mit schöner Aussicht ins Grüne - zeichnen die Wohneinheiten weiter aus. Intelligente Gebäudetechnik und ökologische Baumaterialien runden das Ausstattungspaket perfekt ab.

Folgende Wohnungen stehen zum Verkauf:

**Top H1 - EG - 2 Zimmer (optional 3 Zimmer) - 76,02m<sup>2</sup> WNFI - 136,32m<sup>2</sup> Freifläche**

**Top 1 - EG - 4 Zimmer - 102m<sup>2</sup> WNFI - 176,20m<sup>2</sup> Freifläche**

**Top 2 - EG - 4 Zimmer - 100,62m<sup>2</sup> WNFI - 181,13m<sup>2</sup> Freifläche**

**Top 3 - 1. OG - 4 Zimmer - 85,39m<sup>2</sup> WNFI - 17,96m<sup>2</sup> Freifläche**

**Top 4 - 1. OG - 3 Zimmer - VERKAUFT**

**Top 5 - 2. OG - 4 Zimmer - VERKAUFT**

**Top 6 - 2. OG - 4 Zimmer - 83,92m<sup>2</sup> WNFI - 19,65m<sup>2</sup> Freifläche**

**Top 7 - DG - 4 Zimmer - VERKAUFT**

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- HELLE RÄUME DURCH BODENTIEFE FENSTER UND LOCKERE BEBAUUNG
- MODERNE ARCHITEKTUR MIT INNOVATIVEN TECHNOLOGIEN
- FAHRRAD- UND KINDERWAGENABSTELLRAUM
- SANITÄRAUSSTATTUNG NAMHAFTER HERSTELLER
- HAUSEIGENE TIEFGARAGE

- LICHTER RAUMHÖHEN
- PRIVATE EINLAGERUNGSRÄUME
- HOCHWERTIGE BAUMATERIALIEN

#### EXTRAS

**GEMEINSCHAFTSGARTEN** - Eine Grünfläche, die unmittelbar an das Grundstück angrenzt, kann in Abstimmung mit der Stadt Wien durch die Eigentümergemeinschaft gepachtet werden.

**ZUGANGSBEREICHE** - Zu den Wohnungen im Hauptgebäude gelangt man über einen barrierefreien Gehweg.

**PRIVATGÄRTEN** - Zusätzlich zum Gemeinschaftsgarten verfügen die Erdgeschoß-Wohneinheiten über einen privaten Garten.

**TIEFGARAGENZUFAHRT** - Direkt an der Straße befindet sich eine Zufahrt, die unmittelbar in die Tiefgarage im Keller führt.

-----

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 <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <7.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap