

**„Exklusives Doppelwohnhaus in Kirchberg am Wechsel –
Wohnen im Grünen, nahe Wien“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23879

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2880 Kirchberg am Wechsel
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,10 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	494.100,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

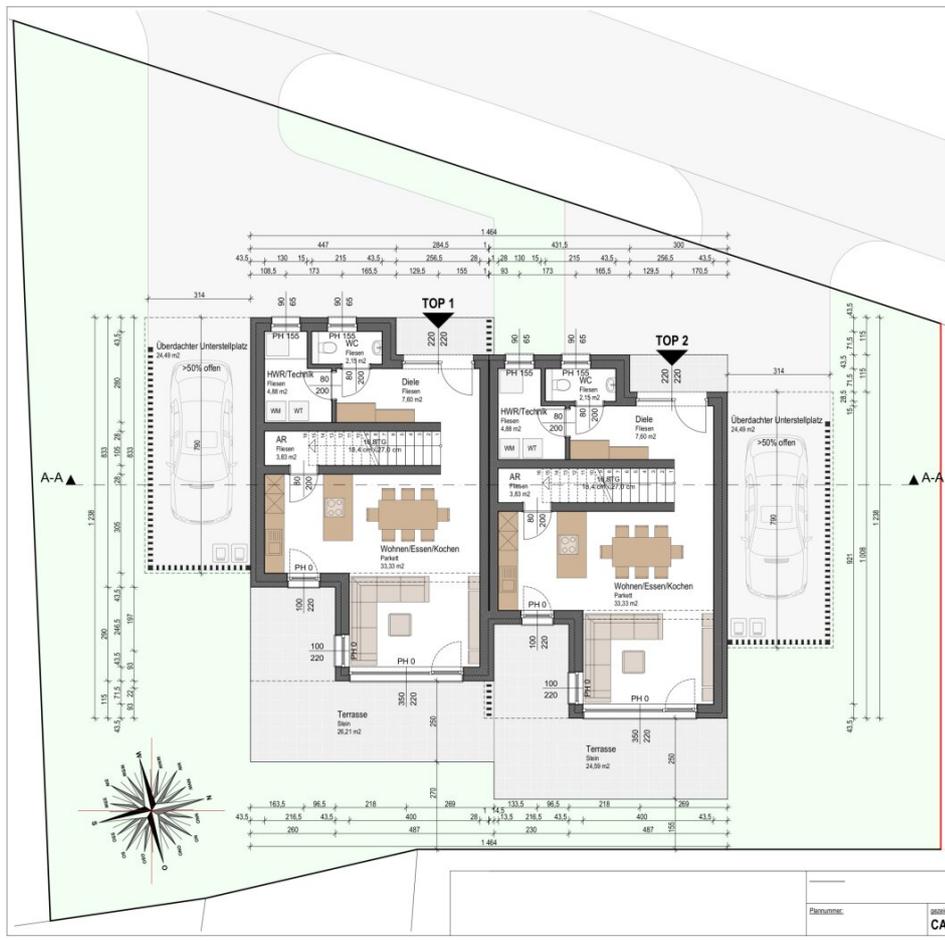
Stuhlhofergasse 8

1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Raum Bezeichnung	Raumfläche m²	Belichtungsfläche m²	Anteil %	Belüftungsfläche m²	Anteil %
EG/OG TOP 1					
Diele	7,60	2,00	26,3	0,00	0,0
WC	2,15	0,58	27,0	0,00	0,0
HWR/Technik	4,88	0,58	11,9	0,00	0,0
Wohn/Ess/Ko	33,33	12,10	36,3	0,00	0,0
AR	3,83	0,00	0,0	0,00	0,0
Galerie	9,21	2,12	23,0	0,00	0,0
Bad	9,45	2,12	22,4	0,00	0,0
Zimmer	10,91	2,12	19,4	0,00	0,0
Zimmer	10,09	2,12	21,0	0,00	0,0
Schlafzimmer	16,65	6,90	41,4	0,00	0,0
EG/OG TOP 2	108,10				
Diele	7,60	2,00	26,3	0,00	0,0
WC	2,15	0,58	27,0	0,00	0,0
HWR/Technik	4,88	0,58	11,9	0,00	0,0
Wohn/Ess/Ko	33,33	12,10	36,3	0,00	0,0
AR	3,83	0,00	0,0	0,00	0,0
Galerie	10,20	2,12	20,8	0,00	0,0
Bad	9,45	2,12	22,4	0,00	0,0
Zimmer	10,09	4,24	42,0	0,00	0,0
Zimmer	9,93	4,32	43,5	0,00	0,0
Schlafzimmer	17,24	2,50	14,5	0,00	0,0
EG/OG TOP 2	108,70				

Wohnnutzfläche EG GESAMT:	103,58 m²
Wohnnutzfläche OG GESAMT:	113,22 m²
Nutzfl./Wohnnutzfl. Gesamt	216,80 m²
NUTZFLÄCHEN:	
Terrasse TOP 1	26,21 m²
Terrasse TOP 2	24,59 m²
Loggia TOP 1	2,23 m²
Loggia TOP 2	2,40 m²
überd. Unterstellplatz TOP 1	24,49 m²
überd. Unterstellplatz TOP 2	24,49 m²

Datum:		Erdgeschoss	
Plannummer:	gezeichnet:	Maststab:	Zeichnungsdatum:
	CAD-AC25	1:100	20.01.2025



Raum Bezeichnung	Raumfläche m²	Belichtungsfläche m²	Anteil %	Belüftungsfläche m²	Anteil %
EG/OG TOP 1					
Diele	7,60	2,00	26,3	0,00	0,0
WC	2,15	0,58	27,0	0,00	0,0
HWR/Technik	4,88	0,58	11,9	0,00	0,0
Wohn/Ess/Ko	33,33	12,10	36,3	0,00	0,0
AR	3,83	0,00	0,0	0,00	0,0
Galerie	9,21	2,12	23,0	0,00	0,0
Bad	9,45	2,12	22,4	0,00	0,0
Zimmer	10,91	2,12	19,4	0,00	0,0
Zimmer	10,09	2,12	21,0	0,00	0,0
Schlafzimmer	16,65	6,90	41,4	0,00	0,0
EG/OG TOP 2	108,10				
Diele	7,60	2,00	26,3	0,00	0,0
WC	2,15	0,58	27,0	0,00	0,0
HWR/Technik	4,88	0,58	11,9	0,00	0,0
Wohn/Ess/Ko	33,33	12,10	36,3	0,00	0,0
AR	3,83	0,00	0,0	0,00	0,0
Galerie	10,20	2,12	20,8	0,00	0,0
Bad	9,45	2,12	22,4	0,00	0,0
Zimmer	10,09	4,24	42,0	0,00	0,0
Zimmer	9,93	4,32	43,5	0,00	0,0
Schlafzimmer	17,24	2,50	14,5	0,00	0,0
EG/OG TOP 2	108,70				

Wohnnutzfläche EG GESAMT:	103,58 m²
Wohnnutzfläche OG GESAMT:	113,22 m²
Nutzfl./Wohnnutzfl. Gesamt	216,80 m²
NUTZFLÄCHEN:	
Terrasse TOP 1	26,21 m²
Terrasse TOP 2	24,59 m²
Loggia TOP 1	2,23 m²
Loggia TOP 2	2,40 m²
überd. Unterstellplatz TOP 1	24,49 m²
überd. Unterstellplatz TOP 2	24,49 m²

Datum:		Obergeschoss	
Plannummer:	gezeichnet:	Maßstab:	Projekt:
	CAD-AC25	1:100	20.01.2025

Objektbeschreibung

In idyllischer Lage in **Kirchberg am Wechsel, Markt 286**, entsteht ein modernes **Doppelwohnhaus in Ziegelmassivbauweise**.

Das Projekt wird von der **ha2 Bau- und Planungs GmbH** als Generalunternehmer realisiert. Der Baustart erfolgt unmittelbar nach Verkauf der ersten Wohneinheit.

Fakten im Überblick:

- Exklusive Doppelhaushälfte mit ca. **108 m² Wohnfläche**
- Terrasse und Eigengarten
- **Ziegelmassivbauweise** für langlebige Bauqualität
- **Fußbodenheizung, Heizung & Kühlung** mittels Luftwärmepumpe
- Hochwertige Ausstattung (Parkett, Fliesen, schlüsselfertig)
- Bezugfertig – ohne zusätzlichen Aufwand
- **Fertigstellung: Mitte 2026**

Lage

Kirchberg am Wechsel – eine Marktgemeinde im südlichen Niederösterreich – bietet eine einmalige Kombination aus Natur, Infrastruktur und Lebensqualität. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wechselgebiets genießen Sie hier frische Bergluft, grüne Wiesen und ein intaktes Dorfleben. Der Ort ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Skifahren oder Radfahren sowie für seine familienfreundliche Infrastruktur.

Die Nähe zur Südbahn (A2) macht Kirchberg besonders attraktiv für Pendler: die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in rund 45 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel ergänzen das Angebot: Von den nahegelegenen Bahnhöfen Gloggnitz und Aspang bestehen regelmäßige Verbindungen nach Wiener Neustadt und weiter nach Wien. Regionale Buslinien erleichtern den Alltag zusätzlich.

Die Infrastruktur vor Ort ist ausgezeichnet:

- Volksschule: ca. 500 m (5 Gehminuten)
- Mittelschule: ca. 300 m (4 Gehminuten)
- Nahversorger & Bäckerei: ca. 100 m (1 Gehminute)
- Apotheke: ca. 350 m (4 Gehminuten)
- Bushaltestelle: ca. 200 m (3 Gehminuten)
- Autobahnauffahrt A2 Grimmenstein: ca. 15 Minuten Fahrzeit

Damit verbindet Kirchberg am Wechsel die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit einer hervorragenden Anbindung an die Wiener Metropole – ideal für alle, die Erholung und urbanen Komfort zugleich suchen.

Grundstück

- Grundstücksfläche gesamt: ca. **742 m²**
- Parzellierung in zwei annähernd gleich große Einheiten (je ca. 355 m²)
- Eigentumserwerb erfolgt getrennt:
 - **Kaufvertrag Grundstück** mit dem Grundstückseigentümer
 - **Kaufvertrag Haus** mit ha2 Bau- und Planungs GmbH (Generalunternehmer)

Hauskonzept

Jede Doppelhaushälfte verfügt über:

- **Erdgeschoss:** großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Terrassenzugang, Hauswirtschaftsraum/Technik, WC
- **Obergeschoss:** 3 Schlafzimmer, Bad, Galerie, Loggia
- **Nutzfläche pro Einheit:** ca. **108 m²**
- **Außenflächen:** Terrasse, Eigengarten, optional Carport

Ausstattung:

- **Fenster:** Kunststoff-Alu mit 3-fach Isolierverglasung, Raffstores elektrisch
- **Böden:** Parkett (Eiche Classic/S, verschiedene Farbtöne), Feinsteinzeugfliesen (Materialbasispreis € 30/m²)
- **Heizung:** Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
- **Sanitärausstattung:** Hochwertige Standardausstattung, Sonderwünsche möglich
- **Türen:** hochwertige Holztüren, Eingangstür mit 5-fach Verriegelungssystem
- **Außenanlagen:** Terrasse mit Betonplatten, Grünflächen humusiert und besamt
- **Optionen:** Keller statt Bodenplatte, Carport, Sonderausstattungen

Kaufpreise

- **Haus 1 (108,10 m² Wohnfläche)**
 - Hauspreis (schlüsselfertig, ohne Grundstück): € 444.300,–
 - Grundstückspreis: € 49.800,–
- **Haus 2 (108,70 m² Wohnfläche)**
 - Hauspreis (schlüsselfertig, ohne Grundstück): € 444.300,–
 - Grundstückspreis: € 49.800,–

Gesamtkaufpreis je Einheit: € 494.100,– (Fixpreisgarantie)

Abwicklung

- Grundstückskauf direkt über Ing. Franz Sifkovits (Verkäufer Grundstück)
- Bauvertrag über ha2 Bau- und Planungs GmbH (Generalunternehmer)
- Vertragsabwicklung über **Schmid & Horn Rechtsanwälte GmbH**

Visualisierungen & Pläne

Das Projekt ist in moderner Architektur geplant, mit klaren Formen, viel Tageslicht und optimaler Raumaufteilung. Eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie Grundrisse (EG & OG) liegen vor und können auf Wunsch übermittelt werden.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <9.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap