

3 Zimmerwohnung mit Balkon - durchdacht, familienfreundlich, nachhaltig



Image00028

Objektnummer: 141/83900
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2334 Vösendorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	67,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	328.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669

H +43 676 834 34 669

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







Flächenmaß Perzent Beton

Stand 25.02.2025 | Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Richtmaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Hochkörper anmaßlos.



Wohnungseigentümer
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.
2340 Mödling, Bahnhofplatz 1
T 0223644600 / office@wet.at / www.wet.at

2334 Vösendorf Südheide 3
Top 13

Geschoß 3.OG

Wohnnutzfläche	67,73 m ²
Balkon	11,00 m ²
Kellerstall	3,29 m ²



Legende Elektro

- Schuko Steckdose 1-fach
- Schuko Steckdose 1-fach (+Kabelkanal)
- Schuko Steckdose 2-fach
- Mülleimer/Lichtbox
- Mülltrenndose
- Elektro-Hart-Anschluß
- Elektrischer Anschluß
- Aufschalter
- Aufschalter mit Kernstromtafel
- Wechselrichter
- Hausanschluss
- Taster
- Raumtemperatur Regler
- Wärmeverluste Fänger
- Wärmepumpe Verteiler
- Sperrschaltung
- Lichtschalter Decken
- Lichtschalter Wand
- Rauchmelder Bodenleuchten

Legende HKLS

- Abluft
- Zuluft
- Kälteerzeuger
- Kälte/Wärmespeicher
- Wohnungseinheit, darunter Fußbodenheizung
- Wärmepumpe



Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnanlage vereint stilvollen Wohnkomfort mit einem ganzheitlichen Lebenskonzept – ideal für Familien, als Zweitwohnsitz und alle, die Gemeinschaft und Nachhaltigkeit schätzen. Vor Ort erwartet Sie mehr als nur Wohnraum: Ein integrierter Kindergarten, Car-Sharing, Leihfahrräder und weitere smarte Services machen den Alltag leichter und sorgen für echte Lebensqualität.

Wohnen mit Komfort und Verantwortung

Die modernen Wohnungen überzeugen durch intelligente Grundrisse, große Fensterflächen, großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten und hochwertige Ausstattung. Helle Räume und gepflegte Gemeinschaftsflächen schaffen ein wohnliches, familienfreundliches Umfeld.

Nachhaltig leben – urban angebunden

Durch energieeffiziente Bauweise, moderne Technik und ein innovatives Mobilitätskonzept profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem umweltschonenden Lebensstil. Wiese, Wald und Wasser liegen in unmittelbarer Nähe – gleichzeitig sind Nahversorger, Schulen und die Wiener Innenstadt schnell erreichbar.

Der Grundriss der Wohnung gliedert sich wie folgt:

- ca. 67,73 m² Wohnnutzfläche
- großzügiger Vorraum
- lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Balkonzugang
- 1 Schlafzimmer mit Balkonzugang
- 1 Schlaf-/ Gäste-/ oder Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche und WM-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- praktischer Abstellraum
- ca. 11m² großer, westlich ausgerichteter Balkon
- zugeordnetes Kellerabteil

Ausstattung:

- Komfort-Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Lift
- hochwertiger Eicheparkett in allen Wohnräumen
- zeitlos elegantes Feinsteinzeug 30x60 in den Sanitärbereichen
- manuell bedienbare Rollläden, ausgenommen nach Norden ausgerichtete Wohnungsfenster
- Tiefgarage mit vorbereiteter Leerverrohrung für E-Ladestation

Lage und Infrastruktur:

Die hervorragende Lage garantiert optimale Erreichbarkeit: In nur 7 Gehminuten erreichen Sie

die Badner Bahn, ebenso besteht eine schnelle Anbindung an die B17 sowie den Autobahnknoten Brunn am Gebirge.

Ein umfassendes Mobilitätsangebot mit Car-Sharing, Leihfahrrädern, Fahrradservicestation und öffentlichen E-Ladestationen ergänzt den modernen Wohnkomfort ideal. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Angebote in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – darunter ein Badeteich (Lilly Beach), TopGolf, das Fitnesscenter Manhattan, die Eventpyramide sowie der Golf- & Country Club Brunn.

Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar – allen voran das nahegelegene Westfield Shopping City Süd mit einem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.