

**Exklusives Neubau-Doppelhaus in Ruhelage | Eigengarten
| Dachterrasse | Belagsfertig oder schlüsselfertig**



Objektnummer: 7398/1271

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,17 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	101,10 m²
Keller:	57,43 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.404,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH



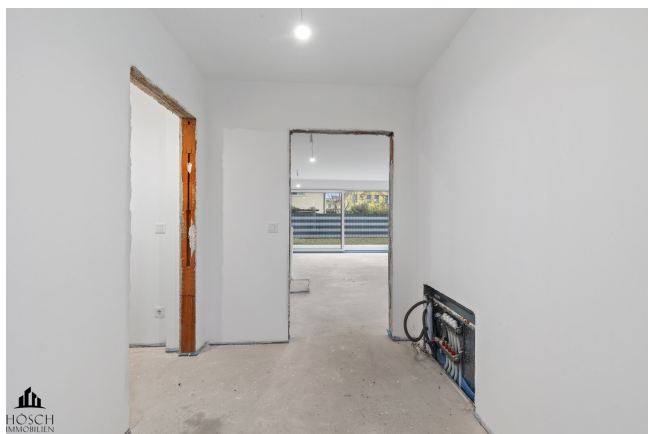


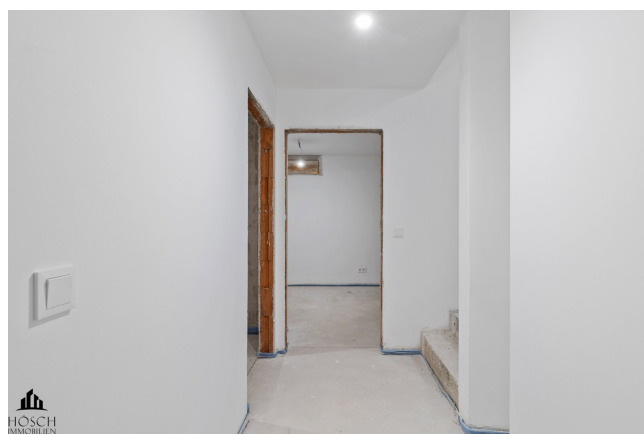
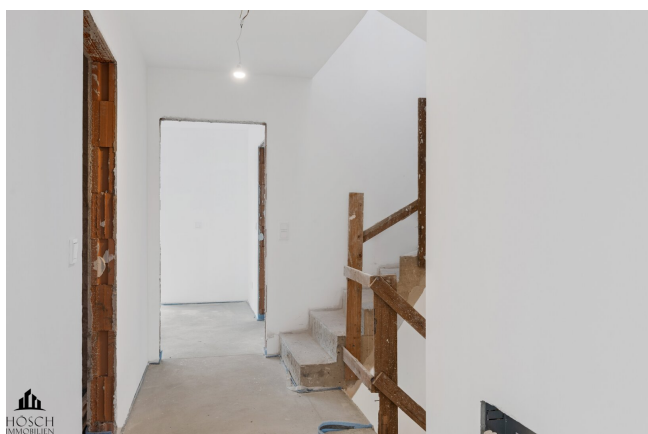


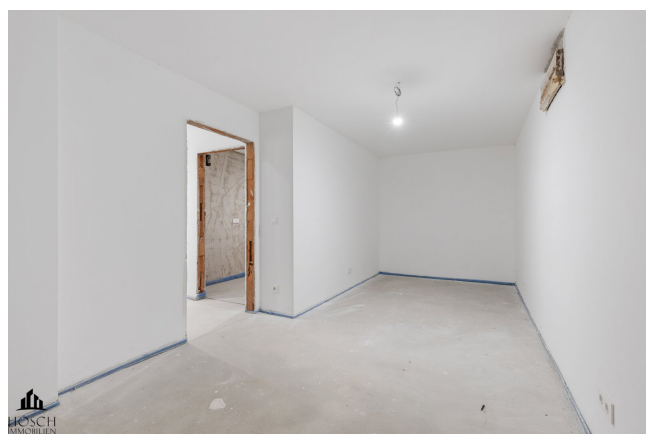
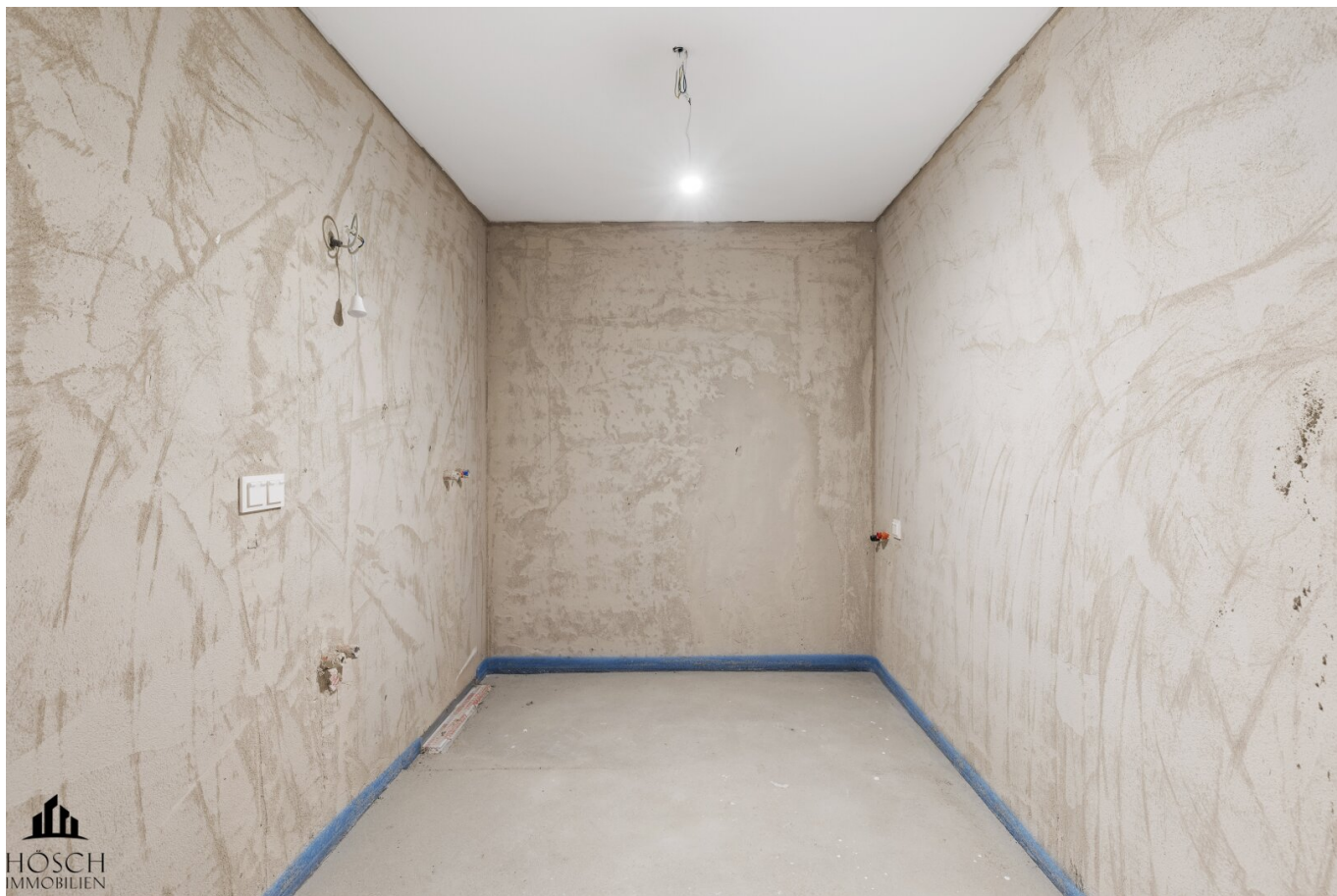










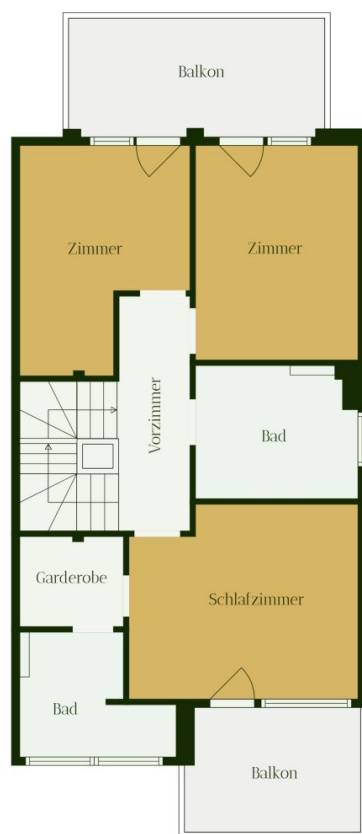




Cassinonestraße 58
1220 Wien

Erdgeschoss

Wohnzimmer	39,50 m ²
Küche	9,04 m ²
Vorzimmer	6,23 m ²
WC	1,44 m ²
Abstellraum	1,70 m ²
Terrasse	20,73 m ²
Wohnfläche EG	57,91 m ²

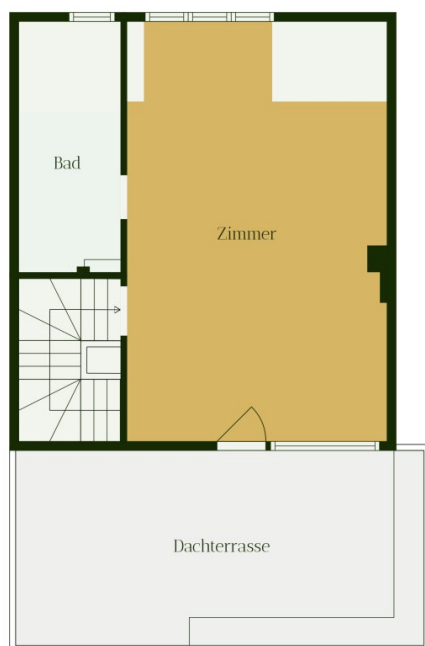


Cassinonestraße 58 1220 Wien

1. Obergeschoss

Zimmer	11,44 m ²
Zimmer	11,64 m ²
Bad	7,03 m ²
Schlafzimmer	14,35 m ²
Garderobe	3,33 m ²
Bad	5,18 m ²
Vorzimmer	5,45 m ²
Balkon	8,32 m ²
Balkon	5,50 m ²

Wohnfläche 1.OG 58,42 m²



Cassinonestraße 58
1220 Wien

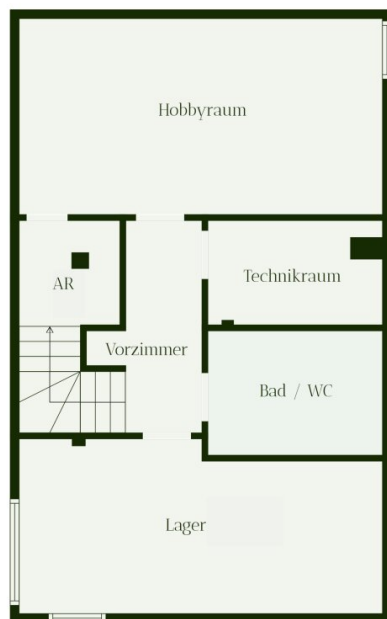
2. Obergeschoss

Zimmer	29,81 m ²
Bad	6,03 m ²
Dachterrasse	20,03 m ²
Wohnfläche 2.OG	35,84 m²



Die gezeichneten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.





Cassinonestraße 58
1220 Wien

Keller

Hobbyraum	21,14 m ²
Bad + WC	5,99 m ²
Technikraum	4,75 m ²
Lager	16,55 m ²
Vorzimmer	5,05 m ²
Abstellraum	3,95 m ²

Gesamtfläche UG 57,43 m²



Die gezeichneten Grundrisse dienen lediglich als Illustration und sind nicht maßstabsgerecht. Eine Haftung für die genaue Darstellung der Flächen und Raumaufteilungen wird nicht übernommen.



Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks gelangen diese modernen Doppelhaushälften in absoluter Ruhelage zum Verkauf. Die Neubauten überzeugen durch eine durchdachte Architektur, großzügige Freiflächen sowie energieeffiziente Bauweise auf aktuellem Stand der Technik.

Das hochwertige Neubauprojekt in der Cassinonestraße umfasst lediglich zwei Einheiten — beide Häuser sind aktuell noch verfügbar. Eine seltene Gelegenheit für Familien und Eigennutzer, die modernes Wohnen mit Garten in ruhiger Wohnlage suchen.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben; optional ist eine schlüsselfertige Ausführung möglich.

Das Haus – großzügig, lichtdurchflutet und familienfreundlich

Die Doppelhaushälfte bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 152,17 m² sowie eine zusätzliche Kellerfläche von ca. 57,43 m². Die klare, familienfreundliche Raumstruktur erstreckt sich über vier Ebenen und wird durch großzügige Außenflächen ideal ergänzt.

Besonders hervorzuheben sind:

- Eigengarten (Hauptgarten) ca. 76,25 m² bzw. 79,64 m²
- Vorgarten ca. 21,25 m² bzw. 21,46 m²
- Terrasse im Erdgeschoss ca. 20,73 m²
- zwei Balkone im Obergeschoss (ca. 8,32 m² und 5,50 m²)
- Dachterrasse ca. 20,03 m²

Ein KFZ-Stellplatz ist der jeweiligen Einheit zugeordnet.

Raumaufteilung (laut Einreichplanung):

Kellergeschoss (ca. 57,43 m²):

- Hobbyraum ca. 21,14 m²
- Bad + WC ca. 5,99 m²
- Technikraum ca. 4,75 m²
- Lager ca. 16,55 m²
- Vorzimmer ca. 5,05 m²
- Abstellraum ca. 3,95 m²

Erdgeschoss (ca. 57,91 m²):

- Wohnzimmer ca. 39,50 m²
- Küche ca. 9,04 m²
- Vorzimmer ca. 6,23 m²
- WC ca. 1,44 m²
- Abstellraum ca. 1,70 m²
- Terrasse ca. 20,73 m²
- Eigengarten ca. 76–80 m²

Obergeschoss (ca. 58,42 m²):

- Zimmer ca. 11,44 m²
- Zimmer ca. 11,64 m²
- Schlafzimmer ca. 14,35 m²
- Garderobe ca. 3,33 m²
- Bad ca. 7,03 m²
- Bad ca. 5,18 m²
- Vorzimmer ca. 5,45 m²
- Balkon ca. 8,32 m²
- Balkon ca. 5,50 m²

Dachgeschoss (ca. 36,95 m²):

- Zimmer ca. 30,40 m²
- Bad ca. 6,55 m²
- Dachterrasse ca. 20,03 m²

Ausstattung – moderne Technik und effiziente Bauweise

Die Häuser werden im belagsfertigen Erstbezugszustand übergeben und verfügen über eine hochwertige technische Basis:

- Luftwärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- 3-fach verglaste Fenster (Firma Actual)
- Ziegelhaus mit Vollwärmeschutz
- Vorbereitung für Raffstores
- Niedrigenergiebauweise

Energiekennzahlen:

- HWB: 33 kWh/m²a
- fGEE: 0,75

Schlüsselfertig-Option

Optional kann die Doppelhaushälfte schlüsselfertig hergestellt werden.

Aufpreis schlüsselfertig: € 70.000,--

Lage – ruhiges Familienwohnen in der Donaustadt

Die Cassinonestraße im 22. Bezirk überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite.

- Busverbindung ca. 250 m
- U-Bahn Seestadt ca. 1.000 m

Die Umgebung bietet zahlreiche Grün- und Freizeitmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien.

Kaufpreis: € 789.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter +43 660 37 91 75 9 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap