

Neubau Einfamilienhaus bei Gramatneusiedl – modernes Wohnen mit Garten nahe Wien



Objektnummer: 21944

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2435 Wienerherberg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,15 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	133,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 52,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	609.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

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







**LEINER
PARK**
in Wienerherberg

HAUS
6
ERDGESCHOSS

131,15 m²
Wohnfläche gesamt

**EINFAMILIENHAUS
MIT GARTEN**



Garten inkl. Terrasse **133,99 m²**

ERDGESCHOSS (EG)

1	Vorraum/Garderobe	8,23 m ²
2	Wohnen/Kochen/Essen	42,45 m ²
3	Bad	3,62 m ²
4	Hauswirtschaftsraum	3,91 m ²
5	Abstellraum	6,01 m ²
6	Technikraum	4,04 m ²

POSITION / HAUS



Wo das Herz eine Heimat findet

EG OG



ENERGIEEFFIZIENZ HAUS 6: HWB (Ref. SK) 40 kWh/m²a / f (GEE, SK) 0,67

LEGENDE: GH = Gartenhaus AT = Allgemeine Technik WM = Waschmaschinenanschluss WP = Wärmepumpe K = Kamin (optional, baubehördlich bewilligt) P = 2 Parkplätze

IHR ANSPRECHPARTNER: Paul Hanift, T +43 664 125 11 11 - hanift.paul@baumeister.cc - Immobilien Leiner Real Estate GmbH - Himbergerstraße 1 - 2320 Schwechat - Österreich

Bitte: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsorschläge (Innenräume, Terrassen, Gärten) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten.





**LEINER
PARK**
in Wienerherberg

HAUS
6
OBERGESCHOSS

131,15 m²
Wohnfläche gesamt

**EINFAMILIENHAUS
MIT GARTEN**



Garten inkl. Terrasse **133,99 m²**

OBERGESCHOSS (OG)

① Zimmer 1	21,98 m ²
② Zimmer 2	14,80 m ²
③ Begehbbare Garderobe	2,19 m ²
④ Zimmer 3	13,42 m ²
⑤ Bad	6,22 m ²
⑥ Flur	4,28 m ²

POSITION / HAUS



Wo das Herz eine Heimat findet

EG OG



ENERGIEEFFIZIENZ HAUS 6: HWB (Ref. SK) 40 kWh/m²a / f (CEE, SK) 0,67

LEGENDE: WP = Wärmepumpe K = Kamin (optional; baubehördlich bewilligt) P = 2 Parkplätze

IHR ANSPRECHPARTNER: Paul Hanift. T +43 664 125 11 11 - hanift.paul@baumeister.cc - Immobilien Leiner Real Estate GmbH - Himbergerstraße 1 - 2320 Schwechat - Österreich

Bitte: Im Plan vorhandene Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge (Innenräume, Terrassen, Gärten) sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Ausführung erfolgt gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Flächenberechnung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Änderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Wohnen mit gutem Gefühl!

Dieses Raumwunder wird sie begeistern. In Wienerherberg bei Gramatneusiedl:

gebaut mit langjähriger Erfahrung und dem klaren Fokus auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort.

Modernes Design, durchdachte Raumplanung und eine ruhige, naturnahe Lage – nur wenige Minuten von Wien. Hier entsteht Ihr Zuhause.

Wohnen mit Licht, Raum und Lebensqualität

Großzügige Fensterflächen schaffen helle, offene Wohnbereiche und holen die Natur ins Haus. Die Südausrichtung sorgt für optimale Sonneneinstrahlung – perfekt für entspannte Nachmittage auf der Terrasse, spielende Kinder im Garten oder gesellige Sommerabende mit Freunden.

Nachhaltig und zukunftssicher wohnen.

- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe
- energieeffiziente Bauweise

Geringe Energie- und Betriebskosten von ca. 140 € monatlich bedeuten mehr finanzielle Freiheit.

Mediterranes Lebensgefühl nahe Wien

Wienerherberg bietet die perfekte Balance zwischen natürlicher Idylle und urbaner Nähe. Sie genießen Ruhe, ländliche Lebensqualität und Weitblick – und erreichen Wien dennoch in wenigen Minuten.

Eine Lage, die besonders Familien und Berufspendler überzeugt.

Alle Details auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. **131,15 m²** auf **2 Ebenen**

Zimmer: **4 Zimmer** – ideal für Familie, Home-Office, Hobby oder Gäste

Garten: großzügige ca. **133,99 m²** –Südausrichtung

2 WC

2 Duschen

Abstellraum

Schrankraum

Technikraum

Luxus-Terrasse

2 PKW-Parkplätze direkt am Haus möglich

Auf Wunsch: Gerätehütte ist bereits bewilligt

Geschlossenes Ambiente „Dorf im Dorf“-Charakter

Dieses Neubauprojekt verbindet Innovation mit Lebensqualität: mediterranes Flair, nachhaltig gebaut und stadtnah – ein Zuhause in einer angenehmen, ruhigen Umgebung, wo sich Familien wohlfühlen.

Achtung – jetzt doppelt profitieren:

Nur noch bis 30.06.2026 entfällt die Grundbuchseintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises – zusätzlich profitieren Sie von der hohen Wohnbauförderung und sichern sich so eine Ersparnis von mehreren tausend Euro, bevor diese Chance verstreicht.

Investition: € 609.000,--

Unser Tipp: Nutzen Sie unsere kostenlose Finanzierungsberatung, damit Sie Ihre Investition clever planen und ideal auf Ihre Lebenssituation abstimmen – unser Expertenteam begleitet Sie von der ersten Idee bis zur Vertragsunterzeichnung.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, E-Mail) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Post <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap