

## **Gartenidylle am Wienfluss – Erstbezug mit Terrasse**



**Objektnummer: 25045**

**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>	100,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	173,23 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Gesamtmiete</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.109,23 €
<b>Kaltmiete</b>	2.272,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,50 €
<b>USt.:</b>	227,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









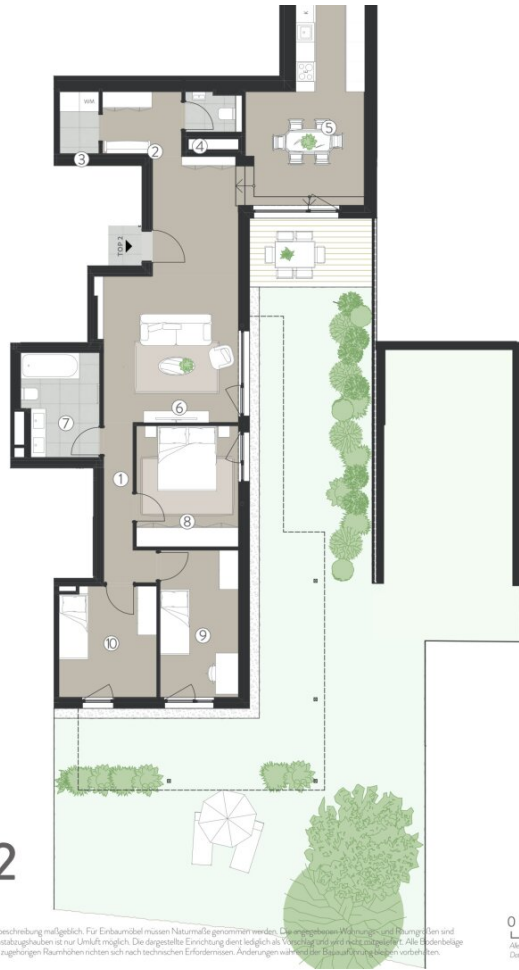






# EG TOP 2

Bezüglich der Ausstattung ist allein die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die angegebenen Wohn- 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 umgesetzt. Alle Bodenbeläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Sanitäranlagen und die zugehörigen Raumhöhen richten sich nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauaufführung bleiben vorbehalten.



Alle Angaben ohne Gewähr. Interieur und Außenanlagen vorbehalten.  
Datum: 07.03.2025  
Inhalt: A1 (Planwechsel)

**LOFTY PROJECTS**

*Haus an der Wien*  
Hauptstraße 51, 1140 Wien

- ① Gang: 5,35 m<sup>2</sup>
- ② Garderobe: 4,72 m<sup>2</sup>
- ③ Abstellraum: 2,31 m<sup>2</sup>
- ④ WC: 1,84 m<sup>2</sup>
- ⑤ Wohnküche: 18,05 m<sup>2</sup>
- ⑥ Wohnzimmer: 29,06 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: 7,90 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche (inkl. Terrasse): 108,73 m<sup>2</sup>**

- ⑫ Garten: 173,23 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 3,45 m<sup>2</sup>

Hauptstraße

## Objektbeschreibung

### ? Top 2 – Mietwohnung mit Garten und 4 Zimmern im Neubau „Haus an der Wien“

**Wohnfläche:** ca. 101 m<sup>2</sup> | **Garten:** ca. 173 m<sup>2</sup> | **Terrasse:** ca. 8 m<sup>2</sup>

**Schlüsselfertiger Erstbezug | Fertigstellung:** Q2/2025

**Nachhaltiger Neubau in Massivholz-Bauweise**

### ? Wohnen mit eigenem Garten – ein echtes Stück Lebensqualität

Sie träumen von einem Zuhause mit Garten? Morgens barfuß ins Gras, abends mit einem Glas Wein auf der Terrasse entspannen? Diese stilvolle Gartenwohnung erfüllt genau diesen Wunsch.

Die südostseitig ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im exklusiven Zubau des Neubauprojekts „**Haus an der Wien**“, das mit nur acht Einheiten eine private, hochwertige Atmosphäre bietet. Der rund **181 m<sup>2</sup> große Eigengarten** samt **8 m<sup>2</sup> Terrasse** ist ein echtes Highlight – ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die gerne draußen Zeit verbringen.

### ? Lage: Grünruhelage mit perfekter Anbindung

Mitten im Grünen und dennoch zentral:

- **150 m zur S-Bahn Hadersdorf**
- **100 m zum Hadersdorfer Bad**
- **200 m zu Bio-Supermarkt, Billa, Spar & Co**
- **Volksschule, Kindergarten & neue Bildungseinrichtung** in unmittelbarer Nähe
- Direkt am **Wienfluss-Radweg** mit Zugang zu Spazier- und Radwegen bis in den Wienerwald

Das Grundstück liegt **abseits vom Verkehr** – in ruhiger Grünlage auf einem **Fahnengrundstück**, aber mit **optimaler Anbindung** an den öffentlichen Verkehr und die Westausfahrt. Ideal für alle, die **kurze Wege, Naturverbundenheit** und **urbanen Komfort**

kombinieren möchten.

Optional: **Tiefgaragenplatz im Haus zu mieten**

## **?? Die Wohnung im Überblick**

- **101 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit perfekter Raumaufteilung
- Großzügiger **offener Wohnbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>)** mit Wohnküche, Essplatz & Loungezone
- **Direkter Zugang zur Terrasse & Garten von jedem Zimmer aus**
- **3 Schlafzimmer**
- **Hochwertiges Bad** mit Wanne & Doppelwaschbecken
- **Separates WC**
- **Bodentiefe Fenster/Türen**

## **?? Ausstattungshighlights**

- Nachhaltige **Energieversorgung durch Erdwärmepumpe**
- **Photovoltaik** zur Energiegewinnung für die Erdwärmepumpe
- **Fußbodenheizung mit Temperierfunktion**
- **Echtholzparkett (Eiche)** in allen Wohnräumen
- **Hochwertige Sanitärausstattung**
- **Elektrische Raffstores** an allen Fenster- und Türelementen
- **Massivholz-Bauweise** für gesundes Raumklima & modernes Wohnen

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie eine persönliche Besichtigung.**

Erleben Sie Gartenwohnen in seiner schönsten Form – mitten in Wien Hadersdorf!

## **Kontakt:**

Mag. Mario Rauch

? [0650 / 922 79 63](tel:06509227963) | ? [www.rauch-immo.at](http://www.rauch-immo.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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