

EYES ON FIELDS

Exklusive Twin-Villen mit hochwertiger Ausstattung und Weitblick ins Grüne

2320 Schwechat, Neukettenhoferstraße 12, Haus 1 und 2

Hochwertige Twin-Villen (Fertigstellung Herbst 2026) in hervorragender Grünruhelage in Schwechat, nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und ca. 20 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt.

Moderne Architektur, großzügige Panoramaverglasungen mit Blick über den Felmeyergarten und den Kellerberg/Stadtwald, eine optimale Raumaufteilung, großzügige Freiflächen, luxuriöse Ausstattung, energieeffiziente Bauweise sowie sechs großzügige Garagenplätze zählen zu den zahlreichen Vorzügen dieses Projekts.

Eine grüne Oase mit beeindruckendem Panoramablick, unmittelbar an das Erholungsgebiet Kellerberg angrenzend, die ländliche Idylle mit städtischem Komfort verbindet. Der Hauptplatz, der Bahnhof sowie mehrere Geschäfte, Supermärkte, Volksschulen und Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar.

Es stehen vier hochwertige Twin-Villenhälften mit Wohnflächen von ca. 95,56 m² bis ca. 183,00 m² zur Verfügung. Die Kaufpreise beginnen bei € 625.000,–.

Haus 12/1

Stilvoll und geräumig mit einer Wohnfläche von ca. 118,91 m², 4 Zimmern, einer Terrasse (ca. 7,98 m²), einem Balkon/Terrasse (ca. 10,86 m²) und einem ca. 19,67 m² großen Eigengarten (inkl. ca. 11,63 m² Gartenterrasse) sowie schönem Ausblick ins Grüne.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Zimmer mit Bad und Gartenzugang, Abstellraum, separate Toilette, Treppe ins Obergeschoss, kleiner Garten und Gartenterrasse.

1. OG: Ca. 46,00 m² große Wohnküche mit Zugang zu Balkon/Terrasse (ca. 10,86 m²) und Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss.

2. OG: 2 Zimmer, Bad (Badewanne, Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM-Anschluss), separate Toilette, Gang, ca. 7,98 m² Terrasse.

Haus 12/2:

Sehr gut aufgeteilt mit einer Wohnfläche von ca. 95,56 m², drei Zimmern, einer Terrasse mit ca. 7,90 m², zwei Balkonen mit ca. 11,68 m² und ca. 7,90 m² sowie einer schönen Aussicht ins Grüne

Raumaufteilung:

EYES ON FIELDS

EG: Vorraum, Bad (Wanne, Waschbecken, WC), Treppe ins Obergeschoss.

1. OG: Ca. 40,12 m² Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 11,68 m²), Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss.

2. OG: Zimmer mit Zugang zur Terrasse, Zimmer mit Zugang zum Balkon, Badezimmer (Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM-Anschluss), separate Toilette, Gang, ca. 7,90 m² Balkon und ca. 7,90 m² Terrasse.

Kaufpreis Haus 12/1 (schlüsselfertig): € 782.000,--

Kaufpreis Haus 12/2 (schlüsselfertig): € 625.000,--

Kaufpreis Garagenplatz: € 16.500,-- Alle Häuser können nur in Verbindung mit einem Garagenplatz erworben werden.

Luxusausstattung:

- Deckenheizung und -Kühlung mittels ressourcenschonender Luft-Luft-Wärmepumpe (pro Raum separat steuerbar)
- Bäder mit Unterputzarmaturen, Regenduschen, Handtuchheizkörper, teils Doppelwaschtischen und freistehenden Badewannen
- Hochwertiger Eichen-Parkettboden, moderne großformatige Fliesen im Sanitärbereich
- Alle Türen mit 2,10 m Durchgangshöhe, Holz-Aluminium-Hauseingangstür mit 5-Fach-Verriegelung
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster und -Fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrischen UP-Senkrechtmarkisen
- PV-Anlage auf dem Dach, Digitale Videosprechanlage, Alarmanlage, Sat-Anlage (Astra und Hotbird), Leerverrohrung für Medienanschluss
- Personenaufzug (Haus 10/1) und Kleinlastenaufzug (Haus 10/2)
- Garagentore mit Handsender, Leerverrohrungen für Ladestationen (E-Fahrzeuge) in allen Garagenstellplätzen
- Angaben laut Energieausweis: HWB 44,0 kWh/m²a, Klasse B, fGEE 0,68, Klasse A+

Ausgezeichnete Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten in Gehweite:

Einkaufszentrum, Supermärkte, Hallen- und Sommerbäder, Eislaufplatz, Theater, Golfplätze, Reiterhöfe, Veranstaltungszentrum, Heurigen, Volksschulen, Gymnasium, Mittelschule und Kindergärten sind fußläufig oder in kurzer Zeit erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof/Schnellbahn-Station (ca. 17 Fahrminuten bis Bahnhof Wien Mitte) und mehrere Busse in Gehdistanz. Die Bushaltestelle der Linie 171 nach Wien (Kaiser Ebersdorf) befindet sich vor dem Haus. Die S1 und die A4 sind in kürzester Zeit erreichbar.

Auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer wird hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr.

EYES ON FIELDS



EYES ON FIELDS



EYES ON FIELDS



EYES ON FIELDS

HAUS 12/1

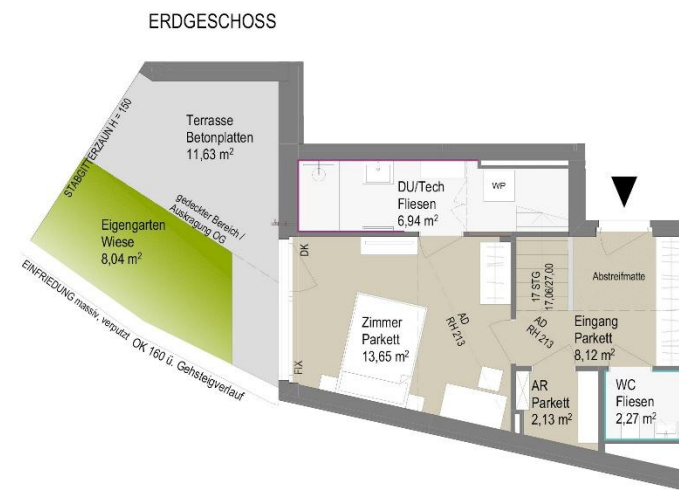
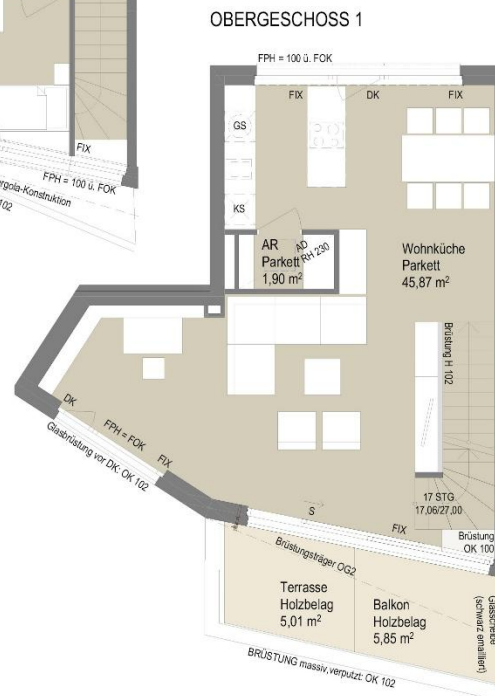
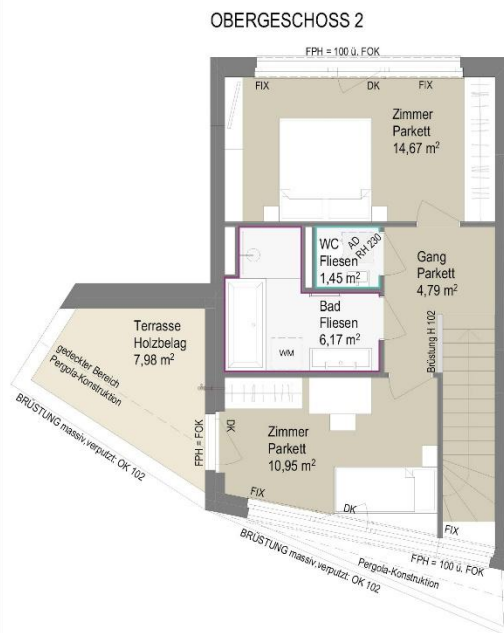
WNFL	118,91 m ²
Balkon	5,85 m ²
Terrasse	24,62 m ²
Eigengarten	8,04 m ²
RH	ca. 2,50 m

EYES ON FIELDS

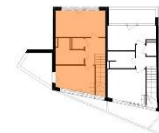
2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 12



Perspektive



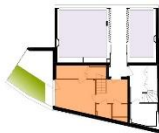
OG2



OG1



EG

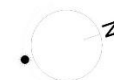


SNITT



S1

10 m



EYES ON FIELDS

2. Obergeschoss



EYES ON FIELDS

2. Obergeschoss



EYES ON FIELDS

2. Obergeschoss



EYES ON FIELDS

2. Obergeschoss



EYES ON FIELDS

1. Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

1. Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

1. Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

1. Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

Erdgeschoss



EYES ON FIELDS



EYES ON FIELDS

HAUS 12/2

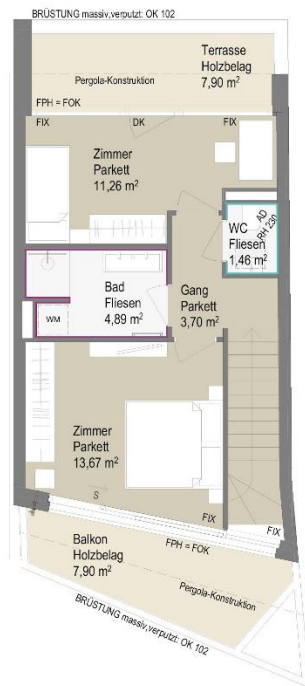
WNFL 95,56 m²
 Balkon 19,58 m²
 Terrasse 7,90 m²
 RH ca. 2,50 m

EYES ON FIELDS

2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 12



OBERGESCHOSS 2



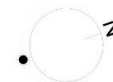
OBERGESCHOSS 1



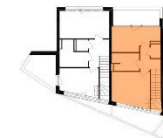
ERDGESCHOSS



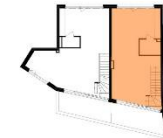
0 5 m 10 m



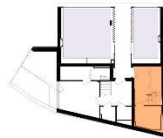
OG2



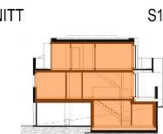
OG1



EG



SCHNITT



EYES ON FIELDS

2. Obergeschoss



EYES ON FIELDS

2. Obergeschoss



EYES ON FIELDS

2. Obergeschoss



EYES ON FIELDS

1. Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

1. Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

1. Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS



KFZ-EINSTELLPLÄTZE ON 12, HAUS 1 UND HAUS 2



EYES ON FIELDS
2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 12



KFZ 1	12,50	m²
AN	1,48	m²
KFZ 2	12,50	m²
AN	1,35	m²
KFZ 3	12,50	m²
AN	1,68	m²

EYES ON FIELDS



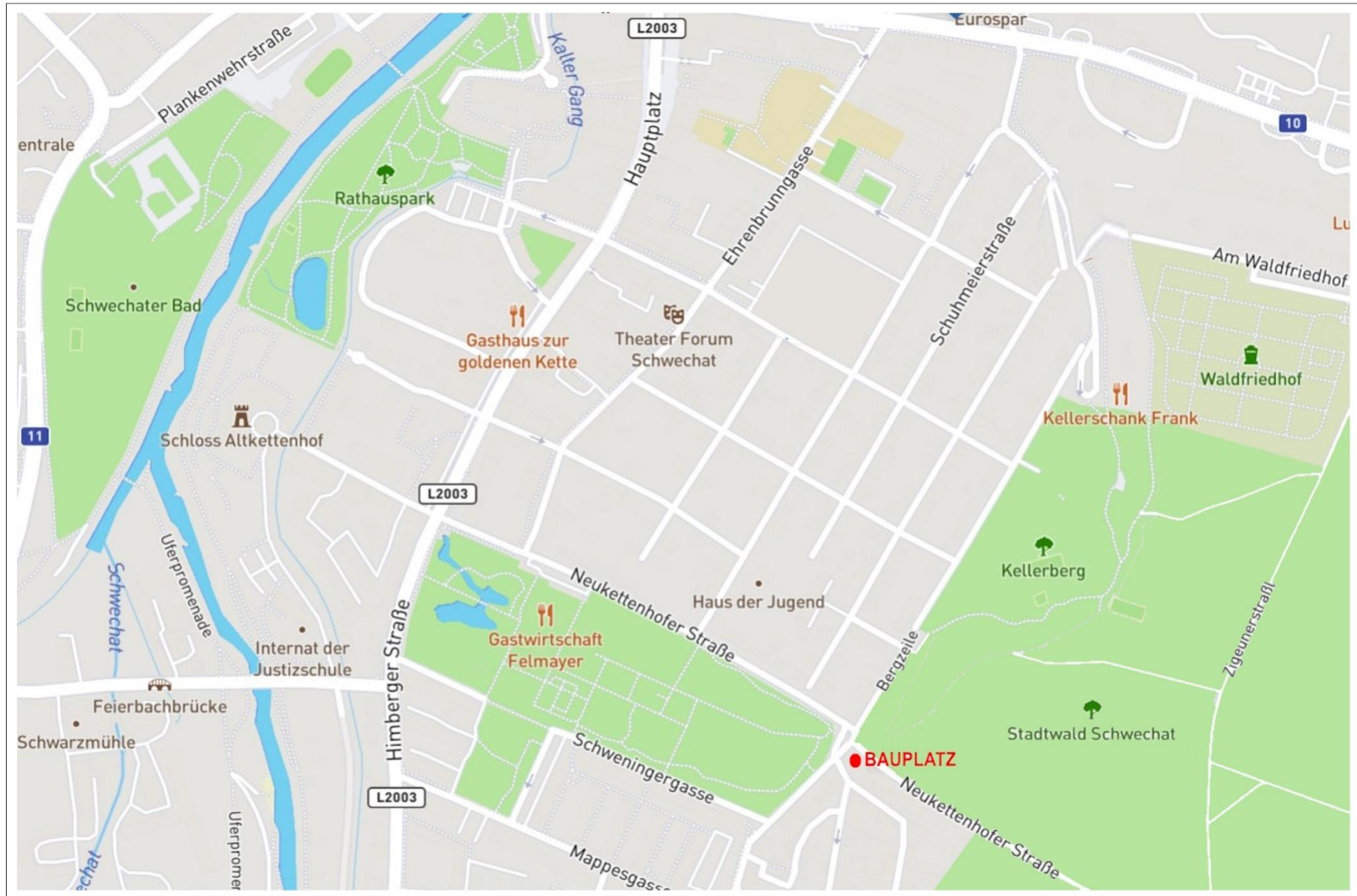
EYES ON FIELDS



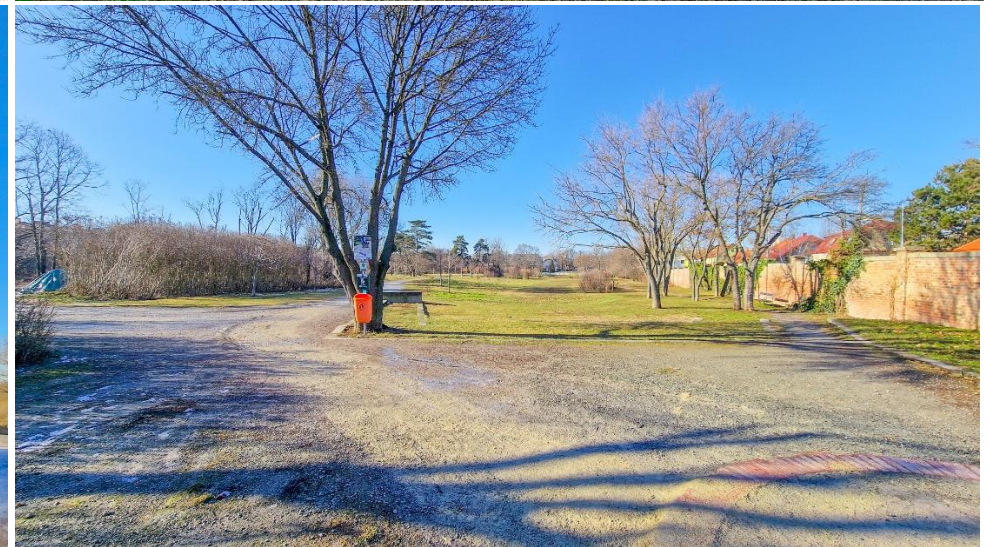
EYES ON FIELDS



EYES ON FIELDS



EYES ON FIELDS



EYES ON FIELDS

Bauherr: **MEIN HEIM** GmbH

Vertragserrichter: RA. Dr. Thomas Wiesinger

Ausführende Firma:  **HAZET** Bauunternehmung GmbH

Kaufnebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3% + 20% USt. Maklerprovision, 1,5% (bei Fremdfinanzierung 1,85%) zzgl. Barauslagen und 20% USt Vertragserrichtungskosten und Treuhandabwicklung.

© DI Maura Abate-Eder

VERMARKTUNG

DIPL.-ING. MAURA ABATE-EDER



A-1130 Wien,

Hietzinger Hauptstraße 22/D/9

Mobil: +43 0 676 - 627 66 33

m.abate-eder@remax-first.at

<https://www.abate-eder.com>

<http://www.remax.at>