

EYES ON FIELDS

Moderne Twin-Villen mit Luxus-Ausstattung und Panoramablick über den Felmeyergarten. Grünruhelage mit sehr guter Infrastruktur

2320 Schwechat, Neukettenhoferstraße 10, Haus 1 und 2

Exklusive 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 und Kaufpreisen ab € 625.000,– zur Verfügung.

Haus 10/1

Einzigartig und luxuriös mit einer Wohnfläche von ca. 183,12 m² (5 Zimmer), 2 Terrassen (ca. 29,22 m² und ca. 13,83 m²), ca. 73,17 m² Eigengarten (inkl. ca. 22,54 m² Gartenterrasse) sowie einen traumhaften Ausblick über den Felmeyergarten und den Kellerberg.

Raumaufteilung:

EG: Repräsentativer Eingangsbereich, Bad, Saunaraum mit Gartenzugang, Aufzug, Abstellraum, Treppe ins Obergeschoss, Garten und Gartenterrasse.

1. OG: Masterbedroom mit Badezimmer (freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch, große bodenebene Dusche), Schrankraum, separate Toilette, 2 weitere Zimmer, zweites Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschtisch, große bodenebene Dusche, WC, WM/WT-Anschluss), Aufzug, Treppe ins Obergeschoss, Luftraum, großzügige Verglasungen

2. OG: Ca. 44,83 m² große Wohnküche mit Zugang zu 2 Terrassen (ca. 29,22 m² u. 13,83 m²), ein Zimmer, separate Toilette, Abstellraum sowie Aufzug.

Haus 10/2

Elegant und großzügig mit einer Wohnfläche von ca. 162,36 m² (inkl. Loggien), 4 bis 5 Zimmern, einer Terrasse (ca. 11,00 m²), zwei Loggien (ca. 3,24 m² und ca. 9,35 m²) sowie ca. 79,60 m² Eigengarten (inkl. ca. 22,89 m² Gartenterrasse) und herrlichem Ausblick.

EYES ON FIELDS

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Bad (Waschbecken, bodenebene Dusche, WC), Kleinlastenaufzug, Treppe ins Obergeschoss, Garten mit Terrasse

1. OG: Masterbedroom mit Loggia (ca. 3,24 m²), Schrankraum und Bad (freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch), separate Toilette, 2 weitere Zimmer, zweites Bad (Doppelwaschtisch, bodenebene Dusche, WM/WT-Anschluss), Abstellraum, Gang, Kleinlastenaufzug Treppe ins Obergeschoss.

2. OG: Variante 1: Ca. 54,66 m² Wohnküche mit Zugang zu Terrasse und Loggia, Kleinlastenaufzug, ca. 11,00 m² Terrasse und ca. 9,35 m² Loggia.

Variante 2: Ca. 42,67 m² Wohnküche mit Zugang zur Loggia, Zimmer mit Terrassenzugang, Kleinlastenaufzug, ca. 11,00 m² Terrasse, ca. 9,68 m² Loggia

Kaufpreis Haus 10/1 (schlüsselfertig): € 1.186.000,--

Kaufpreis Haus 10/2 (schlüsselfertig): € 1.079.000,--

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 40,1 kWh/m²a, Klasse B, fGEE 0,59, 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



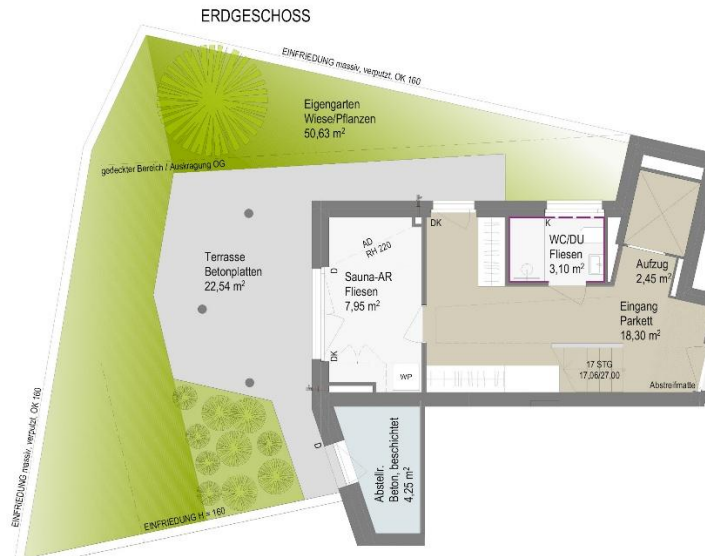
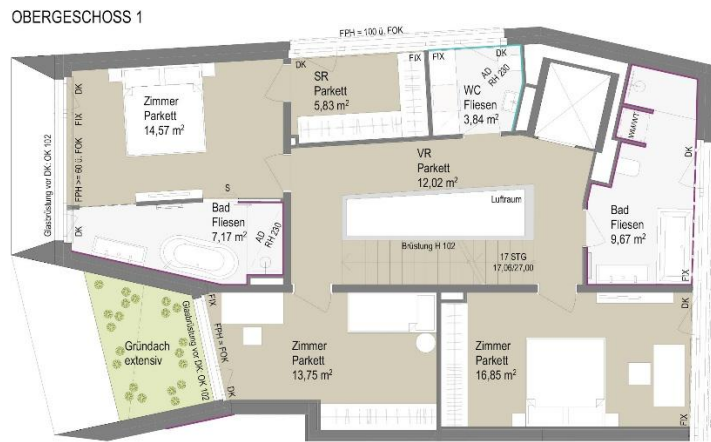
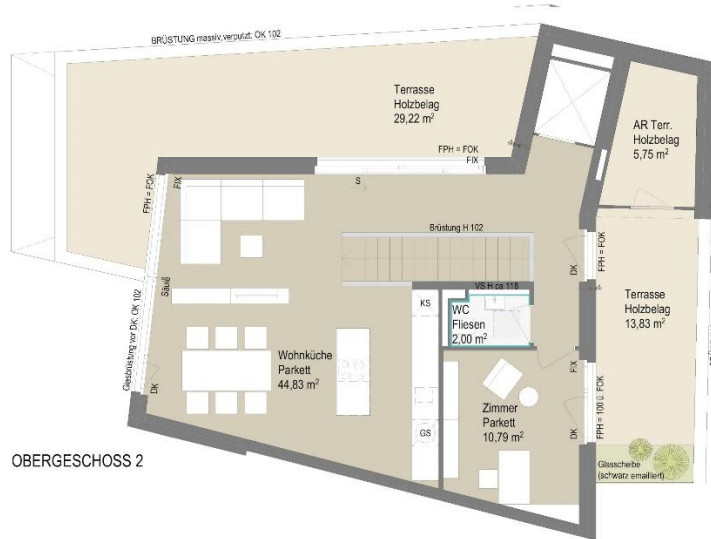
EYES ON FIELDS

HAUS 10/1

WNFL	183,12 m ²
Terrasse	65,59 m ²
Eigengarten	50,63 m ²
RH	ca. 2,50 m

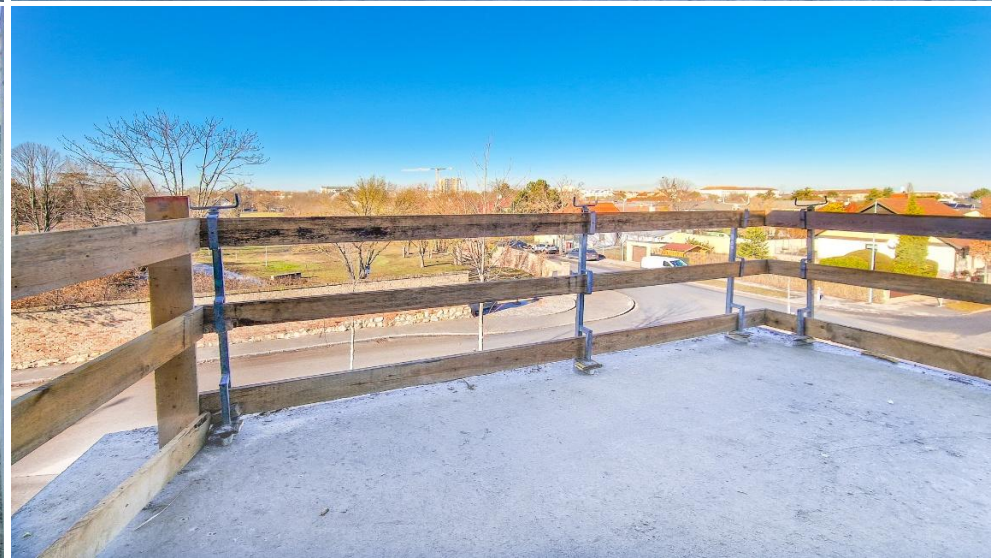
EYES ON FIELDS

2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 10



EYES ON FIELDS

2.Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

2.Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

1.Obergeschoss



EYES ON FIELDS

1.Obergeschoss



EYES ON FIELDS

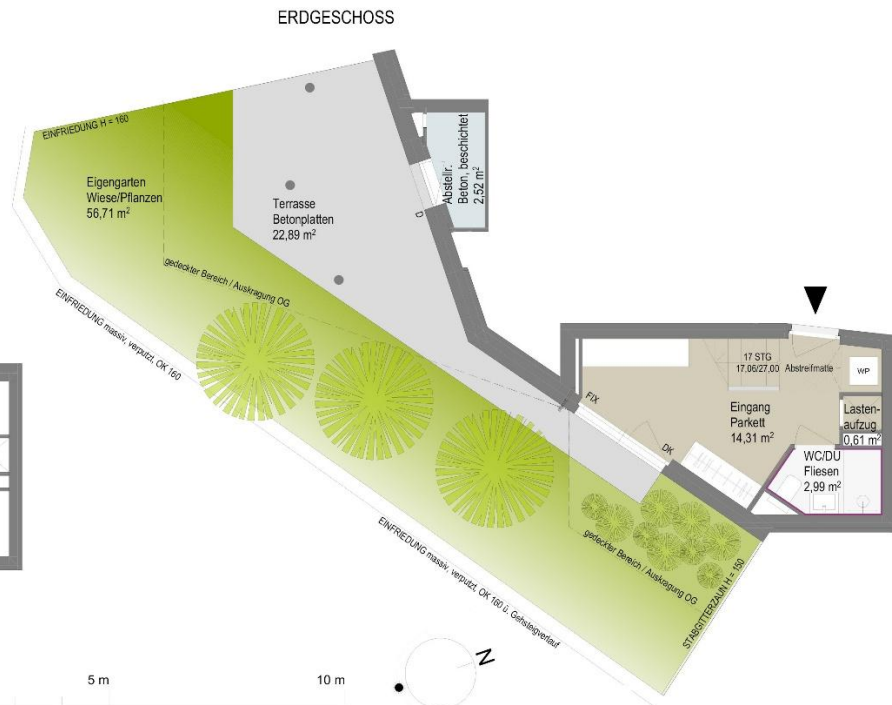
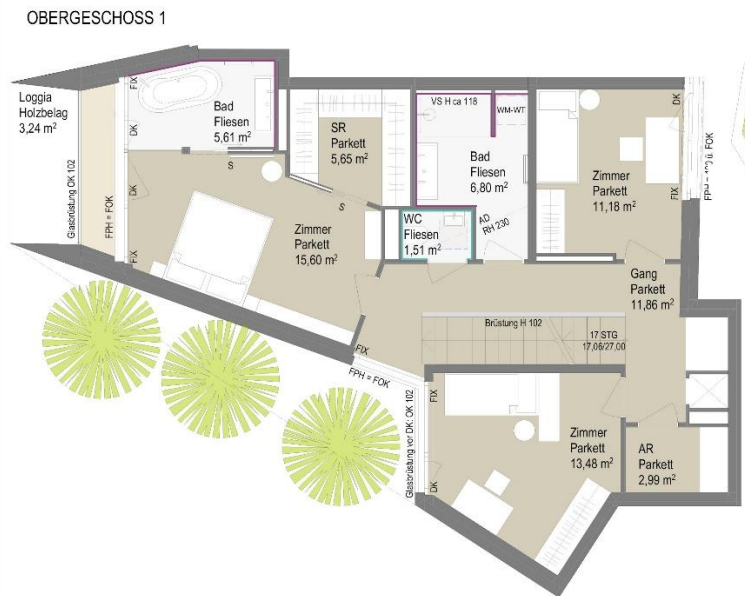
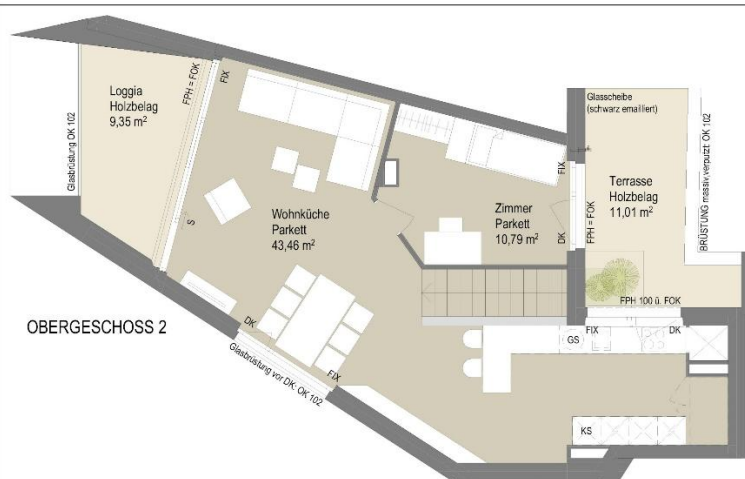
HAUS 10/2

Variante 2 (5 ZIMMER)

WNFL	149,36 m ²
Loggia	12,59 m ²
Summe	161,95 m²
Terrasse	33,90 m ²
Eigengarten	56,71 m ²
Raumhöhe (ca.)	2,50 m

EYES ON FIELDS

2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 10



EYES ON FIELDS

HAUS 10/2

Variante 1 (4 ZIMMER)

WNFL	149,77m ²
Loggia	12,59 m ²
Summe	162,36 m²
Terrasse	33,90 m ²
Eigengarten	56,71 m ²
Raumhöhe (ca.)	2,50 m

EYES ON FIELDS

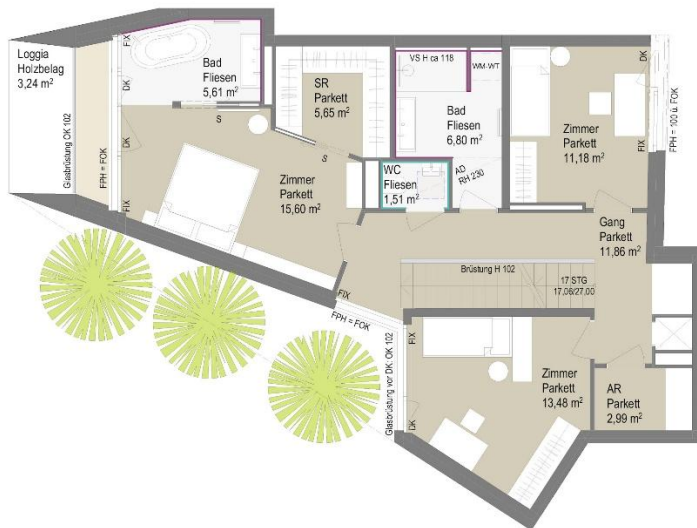
2320 Schwechat Neukettenhofer Strasse 10



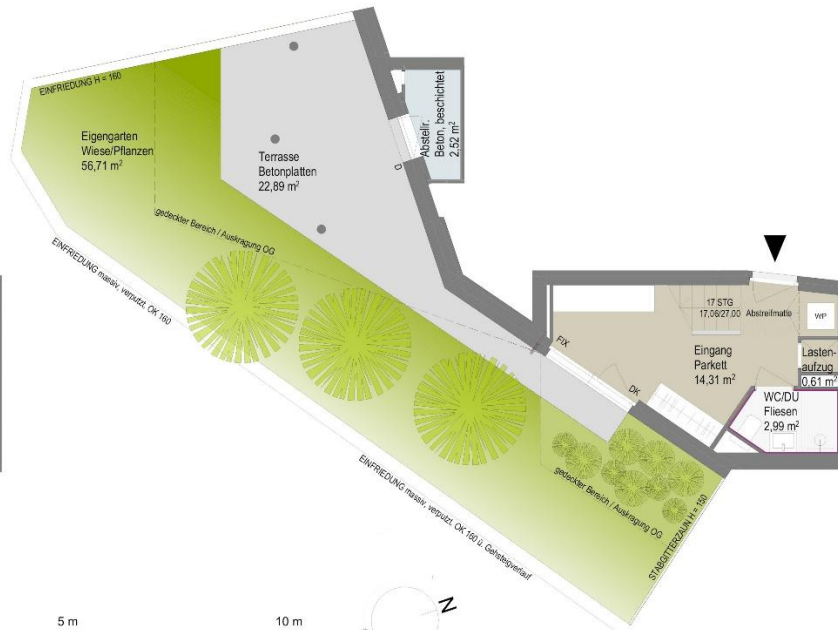
Perspektive



OBERGESCHOSS 1



ERDGESCHOSS



OG2

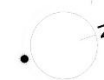
OG1

EG

SCHNITT

S 2

0 5 m 10 m



EYES ON FIELDS

2.Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

2.Obergeschoss (Wohnebene)



EYES ON FIELDS

2.Obergeschoss (Wohnebene)



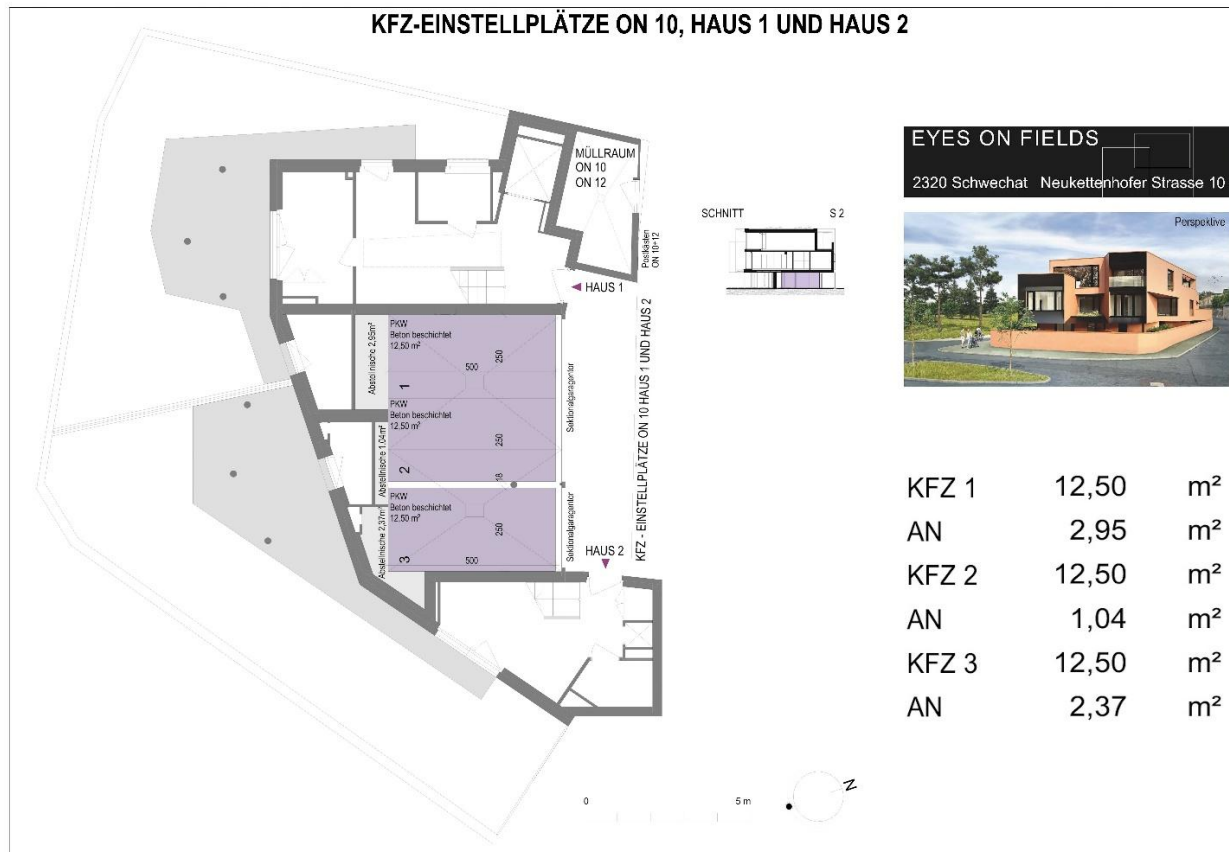
EYES ON FIELDS

1.Obergeschoss und Erdgeschoss

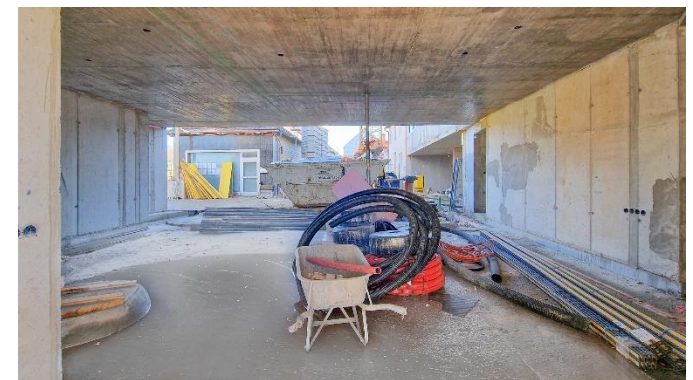


EYES ON FIELDS

KFZ-EINSTELLPLÄTZE ON 10, HAUS 1 UND HAUS 2



KFZ 1	12,50	m²
AN	2,95	m²
KFZ 2	12,50	m²
AN	1,04	m²
KFZ 3	12,50	m²
AN	2,37	m²



EYES ON FIELDS



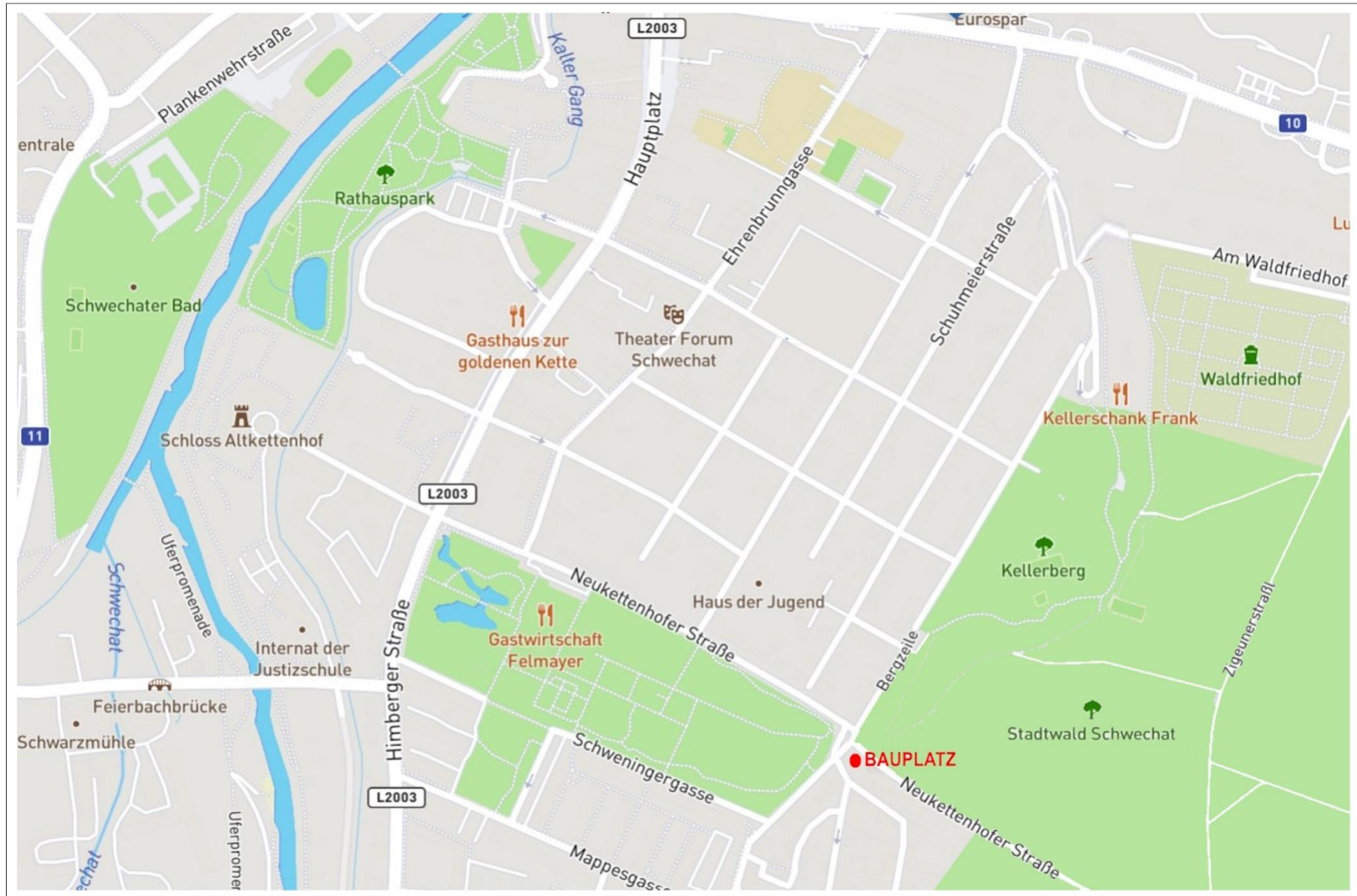
EYES ON FIELDS



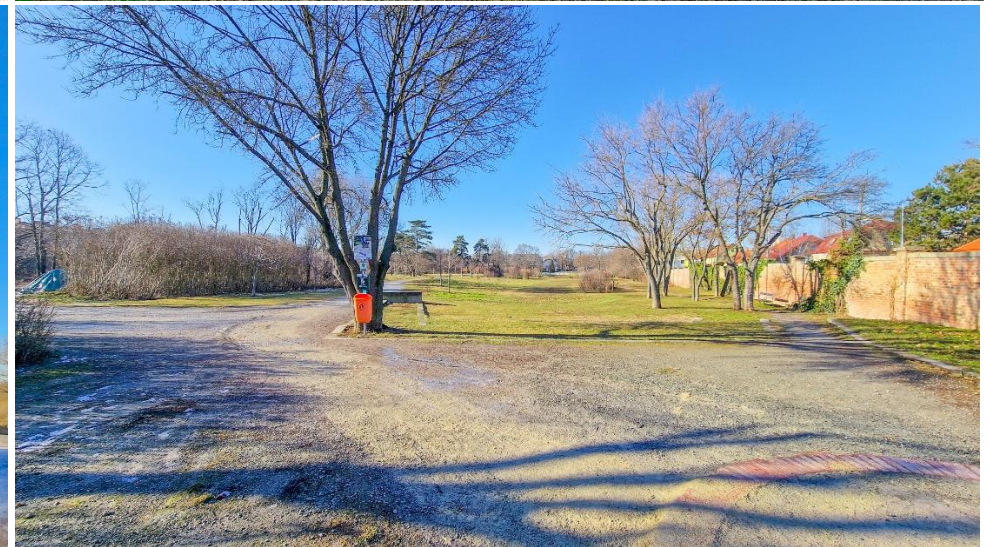
EYES ON FIELDS



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>