



ZumGLÜCK

ZumGLÜCK für Familien * moderne Reihenhäuser mit Eigengarten in Mannersdorf



Objekt: ZG-MAN-D3 | 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Jägerzeile

Daten

ImmoNr. ZG-MAN-D3

Geografische-Angaben

Straße Jägerzeile
 Hausnummer 15
 Tür / Top Top 7 - Haus D3
 PLZ 2452
 Ort Mannersdorf am
 Leithagebirge

Flächen

Wohnfläche 101 m²
 Zimmer 4
 Badezimmer 1
 WC 2

Kosten

Kaufpreis 425.000,00 €

Balkon / Terrasse 12 m²
 Garten 34 m²

Ausstattung

Stellplätze 1 Stellplatz à 7.500,00
 € (Kauf)
 Stellplatznummer E1
 Etagenzahl gesamt 2
 Boden Estrich
 Befuerung Luft-/
 Wasserwärmepumpe
 Heizungsart Fußbodenheizung

Verwaltung

Verfügbar ab Frühjahr 2028

Provision 3% vom Kaufpreis
 zzgl. 20% USt

Beschreibung

Willkommen bei „ZumGLÜCK am Leithagebirge“ – einem modernen Wohnprojekt für Familien, Paare und alle, die sich mehr Raum zum Leben wünschen.

In Mannersdorf am Leithagebirge entstehen insgesamt 20 hochwertige Reihenhäuser, die in drei Bauphasen realisiert werden. Die acht Häuser der ersten Bauphase stehen ab sofort zum Verkauf. Die Fertigstellung beziehungsweise Übergabe ist nach aktuellem Planungsstand für Frühjahr 2028 vorgesehen.

Durchdachte Grundrisse, private Gärten und Terrassen sowie moderne, energieeffiziente Haustechnik schaffen ein Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität miteinander verbindet.

Die familienfreundliche Lage überzeugt mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Schule, Nahversorgung und medizinischen Einrichtungen. Gleichzeitig befinden sich die Natur- und Freizeitmöglichkeiten des Leithagebirges direkt vor der Haustüre. So verbindet „ZumGLÜCK am Leithagebirge“ entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit von Wien, dem Flughafen und den umliegenden Städten.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause individuell zu gestalten. Auf Wunsch stehen zusätzliche Ausstattungsvarianten wie eine schlüsselfertige Ausführung, ein Balkon oder der Ausbau des Dachgeschosses zur Verfügung.

Ausstattung

Die Reihenhäuser werden in hochwertiger Niedrigenergiebauweise errichtet und belagsfertig übergeben. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge, Innentüren sowie Sanitär- und Fliesenausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Im Kaufpreis enthalten sind unter anderem:

- Niedrigenergie-Massivbauweise
- Erdgeschoss und Obergeschoss in belagsfertiger Ausführung
- Rohdachboden mit Ausbaureserve
- Eigengarten mit Terrasse
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Photovoltaikanlage
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung

- Außenrollläden bei allen Fenstern
- Sicherheits-Hauseingangstüre (RC2)
- Vorbereitung für E-Ladestation am Stellplatz
- SAT-TV-Anschluss sowie Vorbereitung für Telekommunikation
- Rauchwarnmelder gemäß gesetzlichen Vorschriften
- Gartenwasseranschluss in frostsicherer Ausführung
- Einfriedung der Eigengärten

Die Häuser verfügen über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie einen nicht ausgebauten Rohdachboden, der zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Dachgeschossausbau

Auf Wunsch kann der Rohdachboden vollständig zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut werden. Dadurch entsteht ein weiteres vollwertiges Geschoss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als zusätzliches Schlafzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder Gästebereich. Die drei verfügbaren Varianten A, B und C finden Sie im Anschluss bei den Grundrissen.

PKW-Stellplatz

Jedem Reihenhauses ist ein eigener PKW-Stellplatz zugeordnet. Dieser ist verpflichtend gemeinsam mit dem Reihenhauses zu erwerben. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt zusätzlich zum angegebenen Hauskaufpreis EUR 7.500,00.

Balkon im Obergeschoss

Optional kann das Obergeschoss um einen Balkon erweitert werden und bietet dadurch zusätzlichen Freiraum mit Blick ins Grüne. Außerdem wird so die Terrasse im Garten überdacht und es entsteht eine geschützte Sitzgelegenheit.

Schlüsselfertige Ausführung

Wer den Einzug möglichst unkompliziert gestalten möchte, kann sein Reihenhauses auch schlüsselfertig erwerben. Diese Ausstattungsvariante umfasst unter anderem Bodenbeläge, Innentüren, Wand- und Deckenoberflächen sowie die komplette Sanitär- und Fliesenausstattung gemäß Bemusterung. So ist das Haus nach Fertigstellung unmittelbar bezugsfertig.

Gerne informieren wir Sie persönlich über die verfügbaren Ausstattungsvarianten, Ausbaupakete und die jeweiligen Mehrkosten.

Fördermöglichkeiten

Für den Ersterwerb eines Reihenhauses kann beim Land Niederösterreich um eine NÖ Eigenheimförderung angesucht werden. Abhängig von der persönlichen und familiären Situation besteht im Rahmen dieser Förderung auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Familienförderung.

Die Gewährung und Höhe der Förderung richten sich nach den jeweils geltenden Förderungsbestimmungen sowie nach persönlichen, einkommensbezogenen, energetischen und objektbezogenen Voraussetzungen. Die Prüfung und Förderentscheidung erfolgen ausschließlich durch das Land Niederösterreich. Eine Förderzusage kann daher nicht garantiert werden.

Gerne stellen wir Ihnen die für die Antragstellung erforderlichen objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung.

Lage

Die Stadt Mannersdorf am Leithagebirge liegt im Industrieviertel am Fuß des Leithagebirges im südöstlichsten Teil Niederösterreichs.

Das Reihenhausprojekt entsteht in zentraler Lage in Mannersdorf am Leithagebirge auf einem durchgängigen Grundstück zwischen Hauptstraße und Jägerzeile. Je nach Lage werden die einzelnen Häuser entweder über die Hauptstraße oder über die Jägerzeile erschlossen. Eine Fußwegverbindung durch das gesamte Wohnprojekt verbindet beide Straßenseiten und ermöglicht kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Ärzte, Apotheke sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Auch Gastronomiebetriebe, Banken und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Besonders für Familien bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag.

Mannersdorf verfügt über eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Mehrere Regionalbuslinien des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) verbinden Mannersdorf regelmäßig mit den Bahnhöfen Gramatneusiedl, Götzendorf und Bruck an der Leitha.
- Von dort bestehen schnelle Anschlüsse an das ÖBB-Bahnnetz in Richtung Wien Hauptbahnhof, Flughafen Wien, Bratislava sowie in das gesamte niederösterreichische und burgenländische Bahnnetz.
- Die Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Wien dauert – je nach Verbindung – rund 60 Minuten.



Zum GLÜCK

Mit dem Auto

- ca. 25 Minuten zur A3 Südostautobahn
- ca. 25 Minuten zur A4 Ostautobahn
- ca. 25 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat
- ca. 30 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze

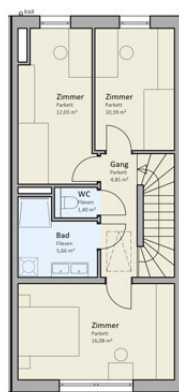
Sonstige Angaben

Mannersdorf am Leithagebirge verbindet die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Das Leithagebirge mit seinen Wander- und Radwegen, weitläufigen Grünflächen sowie zahlreichen Freizeitangeboten liegt praktisch vor der Haustüre und bietet hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Familien gleichermaßen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer funktionierenden Nahversorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie einem aktiven Ortsleben – ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen in Niederösterreich.

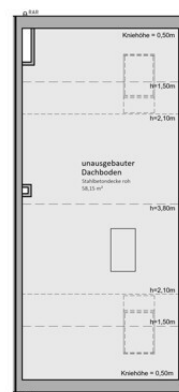
Grundriss



Erdgeschoss



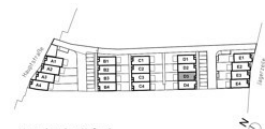
1.Stock



Dachboden



Die dargestellte Möblierung bzw. die Sanitärerichtung hat Symbolcharakter und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung. Die Häuser werden fertiggestellt (ohne Boden- u. Wandbeläge) angeboten. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Lageplan ohne Maßstab

Hauptstrasse - Jägerzeile, 2452 Mannersdorf a.L.

Hausreihe D / Top 3
Basisausbau (Rohdachboden)

Reihenhaus

Wohnfläche	100,62 m²
Dachboden	58,15 m²
Terrasse	12,00 m²
Garten	33,85 m²

BAUHERR:

Jägerzeile 15 Projekt GmbH

PLANUNG:

BM Ing. Alexander Podgornik

VERWERTUNG:

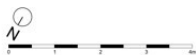
ZUM Immobilienmanagement GmbH

Kontakt: info@zumglueck.co.at

Datum: 15.07.2026

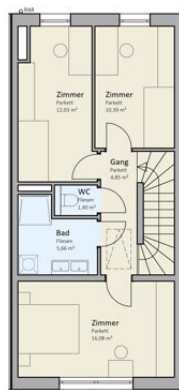
Index: A

ZumGLÜCK Am Leithagebirge_Haus D3_Basis

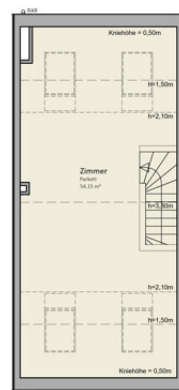


Erdgeschoss

Die dargestellte Möblierung bzw. die Sanitäreinrichtung hat Symboldenatur und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung. Die Häuser werden betriebsfertig (ohne Boden- u. Wandbeläge) angeboten. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



1.Stock



Dachgeschoss



Hauptstrasse - Jägerzeile, 2452 Mannersdorf a.L.

Hausreihe D / Top 3 Variante A

Reihenhaus

Wohnfläche	154,77 m²
Terrasse	12,00 m²
Garten	33,85 m²

BAUHERR:
Jägerzeile 15 Projekt GmbH

PLANUNG:
BM Ing. Alexander Podgornik

VERWERTUNG:
ZUM Immobilienmanagement GmbH
Kontakt: info@zumglueck.co.at

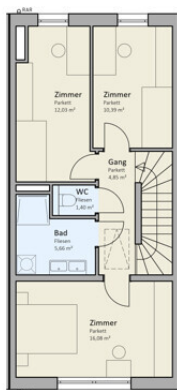
Datum: 15.07.2026

Index: A

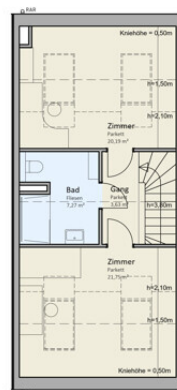
ZumGLÜCK Am Leithagebirge_Haus D3_Variante A



Erdgeschoss



1.Stock



Dachgeschoss



Hauptstrasse - Jägerzeile, 2452 Mannersdorf a.L.

Hausreihe D / Top 3 Variante B

Reihenhaus

Wohnfläche	153,46 m²
Terrasse	12,00 m²
Garten	33,85 m²

BAUHERR:
Jägerzeile 15 Projekt GmbH

PLANUNG:
BM Ing. Alexander Podgornik

VERWERTUNG:
ZUM Immobilienmanagement GmbH
Kontakt: info@zumglueck.co.at

Datum: 15.07.2026

Index: A



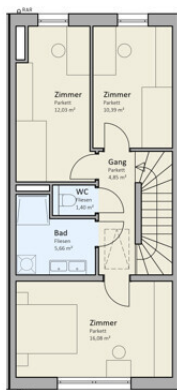
Die dargestellte Möblierung bzw. die Sanitäreinrichtung hat Symboldenkmale und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung. Die Häuser werden betriebsfertig (ohne Boden- u. Wandbeläge) angeboten. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

ZumGLÜCK Am Leithagebirge_Haus D3_Variante B

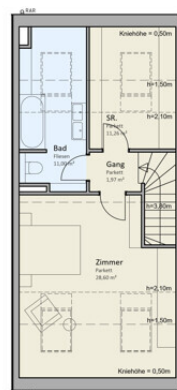


Erdgeschoss

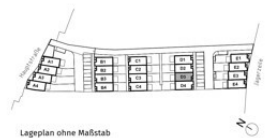
Die dargestellte Möblierung bzw. die Sanitäreinrichtung hat Symboldenkmale und stellt einen Einrichtungsvorschlag dar. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung. Die Häuser werden betriebsfertig (ohne Boden- u. Wandbeläge) angeboten. Vor Möbelbestellungen sind Naturmaße zu nehmen. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



1.Stock



Dachgeschoss



Hauptstrasse - Jägerzeile, 2452 Mannersdorf a.L.

Hausreihe D / Top 3 Variante C

Reihenhaus

Wohnfläche	153,45 m²
Terrasse	12,00 m²
Garten	33,85 m²

BAUHERR:
Jägerzeile 15 Projekt GmbH

PLANUNG:
BM Ing. Alexander Podgornik

VERWERTUNG:
ZUM Immobilienmanagement GmbH
Kontakt: info@zumglueck.co.at

Datum: 15.07.2026

Index: A

ZumGLÜCK Am Leithagebirge_Haus D3_Variante C

Bilder



ZumGLÜCK Am Leithagebirge_Garten



ZumGLÜCK Am Leithagebirge_Wohnen



ZumGLÜCK Am Leithagebirge_Schlafen



ZumGLÜCK Am
Leithagebirge_Vogelperspektive