

## **Moderne Doppelhaushälfte in Wien: 5 Zimmer, Balkon & Terrassen - Erstbezug | Belagsfertig**



**Objektnummer: 4248**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 129,42 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                       |
| <b>Keller:</b>                       | 54,75 m²                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 20,80 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,72                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 799.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine neu errichtete **Doppelhaushälfte**, die voraussichtlich im Juni 2025 im belagsfertigen Zustand fertiggestellt wird. Insgesamt entstehen in diesem Projekt **vier Doppelhaushälften** in unterschiedlichen Größen.

Das angebotene Haus überzeugt mit **5 durchdacht gestalteten Zimmern, Außenflächen und großen Fenstern**. Die **offene Wohnküche** lädt zu geselligen Kochabenden und schönen Familienmomenten ein.

Ein Highlight dieser Immobilie sind die **zwei traumhaften Terrassen** und der **Balkon**, die Ihnen nicht nur einen **atemberaubenden Ausblick** auf die malerischen Weinberge und die beeindruckende Stadt bieten, sondern auch perfekte Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien sind. Genießen Sie den Sonnenuntergang mit Blick auf die Berge und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem eine **Luftwärmepumpe** und **Lehrverrohrungen für eine Photovoltaikanlage, eine Klimaanlage und einer Auto E-Ladestation**.

### Key Facts - Haus 2:

- Neubau-Doppelhaushälfte aus Ziegel-Massiv
- Wohnfläche ca. 129,42 m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 54,75 m<sup>2</sup> NF im Keller)
- 5 Zimmer
- Extra große Fenster für angenehme Lichtverhältnisse
- Zwei Terrassen und ein Balkon
- Eigener Garten (nicht straßenseitig)
- Vollunterkellert

- Eigener Stellplatz direkt neben dem Haus (Vorbereitung für E-Ladestation)
- Ausblick auf die Weinberge
- Moderne Luftwärmepumpe

**Bereits im Kaufpreis inkludierte Zusatzausstattung:**

- Leerverrohrung für Klimaanlage (im 1. OG und DG)
- Leerverrohrung für Photovoltaik-Anlage
- Leerverrohrung für eine E-Ladestation
- Sicherheits-Eingangstüre
- Fliegengitter an den Fenstern

**Kaufpreis: € 799.000,– (belagsfertiger Zustand) - Auf Wunsch auch schlüsselfertig (Preis nach Absprache)**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Eine weitere Doppelhaushälfte vom gleichen Projekt steht ebenfalls noch zur Verfügung:

**Key Facts - Haus 1:**

- Neubau-Doppelhaushälfte aus Ziegel-Massiv
- Wohnfläche ca. 154,64 m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 61,20 m<sup>2</sup> NF im Keller)



- 5 Zimmer
- Extra große Fenster für angenehme Lichtverhältnisse
- Zwei Terrassen und ein Balkon
- Eigener Garten (nicht straßenseitig)
- Vollunterkellert
- Eigener Stellplatz direkt neben dem Haus (Vorbereitung für E-Ladestation)
- Ausblick auf die Weinberge
- Moderne Luftwärmepumpe

**Bereits im Kaufpreis inkludierte Zusatzausstattung:**

- Leerverrohrung für Klimaanlage (im 1. OG und DG)
- Leerverrohrung für Photovoltaik-Anlage
- Leerverrohrung für eine E-Ladestation
- Sicherheits-Eingangstüre
- Fliegengitter an den Fenstern

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 799.000,- (belagsfertiger Zustand) - Auf Wunsch auch schlüsselfertig (Preis nach Absprache)**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).



---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap