

**Moderne Doppelhaushälfte mit Garten ca. 140 m², Balkon,
Terasse + Dachterrassen – Neubau in 1210 Wien -
Belagsfertig !!**



Objektnummer: 4356/421

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	225,00 m ²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	54,00 m ²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

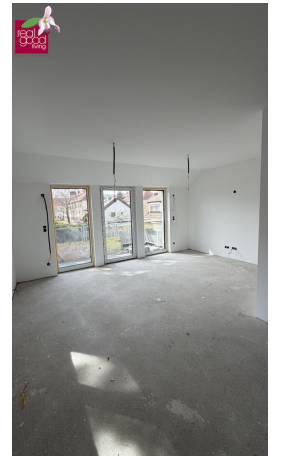
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

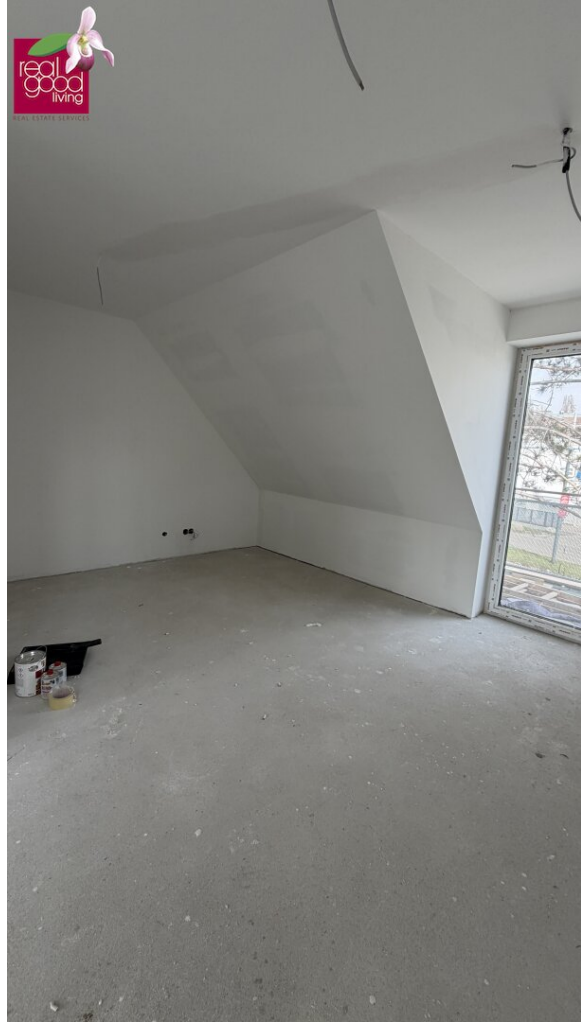
Ihr Ansprechpartner



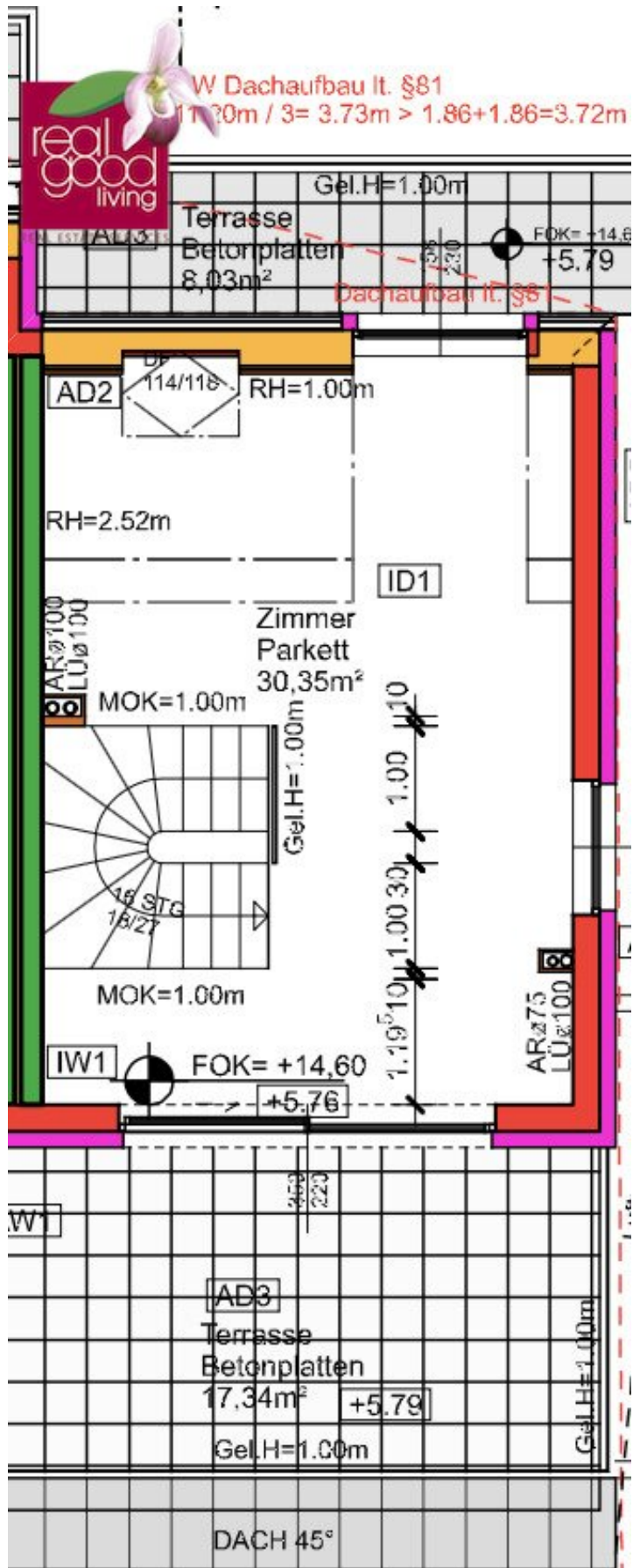
Bruno Franz

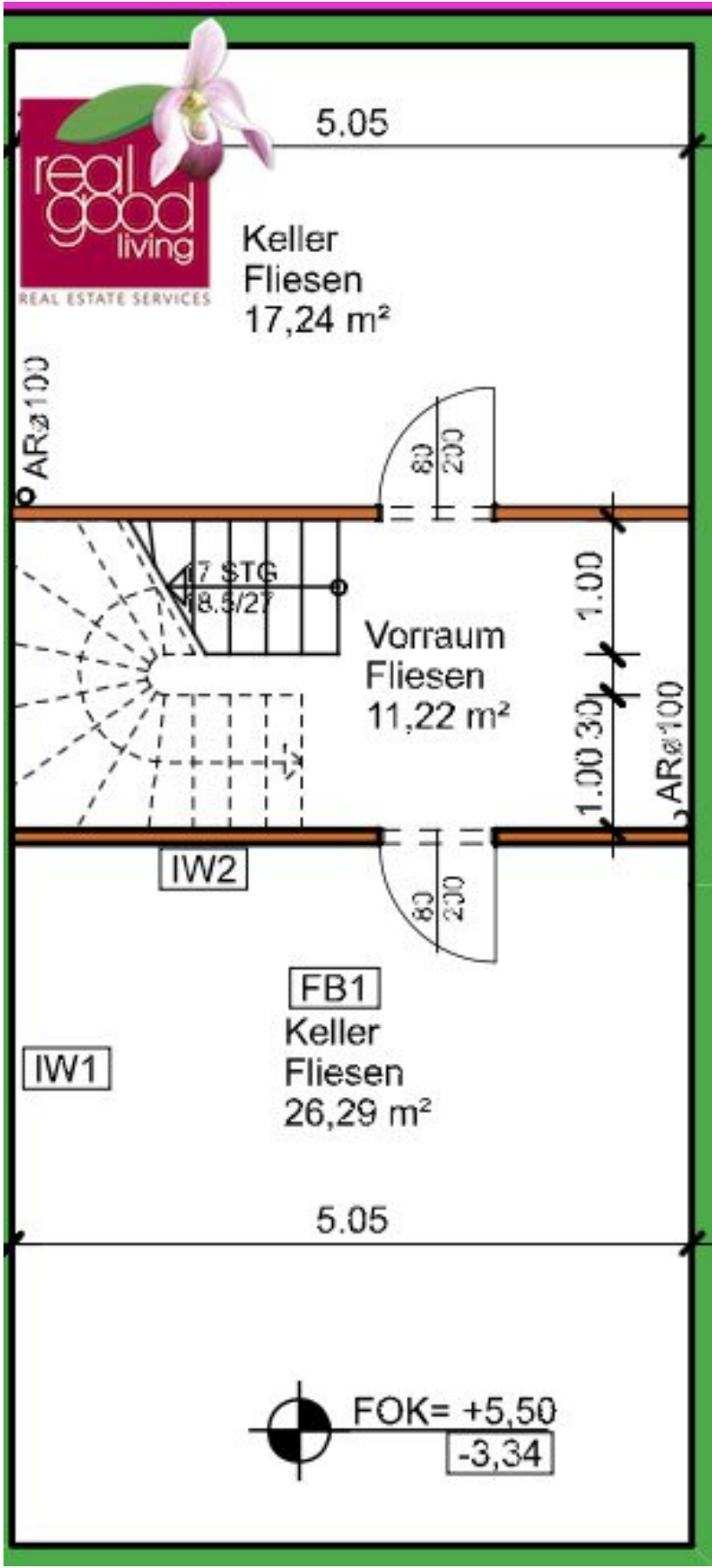
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **hochwertige Doppelhaushälfte in moderner Neubausausführung** in attraktiver Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks. Die Immobilie überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen**, großzügige Außenflächen sowie moderne Haustechnik.

Das Haus verfügt über **Garten, Balkon und zwei Dachterrassen** und bietet damit vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen im Freien. Zusätzlich gehört ein **eigener PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus** zur Liegenschaft.

Die Übergabe erfolgt **belagsfertig**, sodass Käufer die Innenausstattung nach eigenen Vorstellungen gestalten können. Auf Wunsch ist auch eine **schlüsselfertige Ausführung** möglich.

Die Fertigstellung ist **für 2026** vorgesehen.

Raumaufteilung

Kellergeschoss

- Vorraum ca. **11,22 m²**
- Kellerraum 1 ca. **17,24 m²**
- Kellerraum 2 ca. **26,29 m²**

Erdgeschoss

- Vorraum ca. **3,23 m²**
- WC ca. **1,61 m²**
- Abstellraum ca. **1,90 m²**
- Küche ca. **9,84 m²**
- Essplatz ca. **6,66 m²**
- Wohnbereich ca. **25,55 m²**

- **Gärten: ca. 142 m²**

1. Obergeschoss

- **Vorraum ca. 5,31 m²**
- **Zimmer ca. 12,87 m²**
- **Zimmer ca. 10,67 m²**
- **Zimmer ca. 22,05 m² mit Zugang zum Balkon (ca. 5,03 m²)**
- **Badezimmer ca. 6,09 m²**
- **Abstellraum ca. 4,02 m²**

Dachgeschoss

- **Zimmer ca. 30,35 m² mit Zugang zu**
 - **Terrasse 1 ca. 8,03 m²**
 - **Terrasse 2 ca. 17,34 m²**

Ausstattung & Technik

Die Doppelhaushälfte wird mit moderner und energieeffizienter Haustechnik ausgestattet:

- **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Vollunterkellerung**
- **Vorbereitung für Photovoltaikanlage**
- **Vorbereitung für Klimaanlage**
- **Vorbereitung für E-Ladestation**

- Außenliegender Sonnenschutz
- Rollläden
- Sicherheitseingangstüre **Modell Lavea**

Ausstattung & Technik

Die Doppelhaushälfte wird mit moderner und energieeffizienter Haustechnik ausgestattet:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Vollunterkellerung
- Vorbereitung für **Photovoltaikanlage**
- Vorbereitung für **Klimaanlagen**
- Vorbereitung für **E-Ladestation**
- Außenliegender Sonnenschutz
- Rollläden
- Sicherheitseingangstüre **Modell Lavea**

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut:

- **Vienna S-Bahn** – Station **Bahnhof Wien Jedlersdorf**
- Buslinien **Buslinie 36B, Buslinie 32A**
- Gute Verbindung zur **Vienna U-Bahn** und in die Wiener Innenstadt

Mit dem Auto erreicht man die **Wiener Innenstadt** sowie **wichtige Verkehrsachsen der Stadt** ebenfalls in kurzer Zeit.

Kaufpreis

Kaufpreis:

€ 849.000

Provision:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Bruno Franz

? +43 664 355 3790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.

? Neubau – Erstbezug

? Garten, Balkon und zwei Terrassen

? Moderne Haustechnik

? Eigener PKW-Stellplatz

? Belagsfertige Ausführung mit Gestaltungsspielraum

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

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

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap