

**Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Balkon & Dachterrassen – Neubau in 1210 Wien - Belagsfertig !!**



**Objektnummer: 4356/421**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

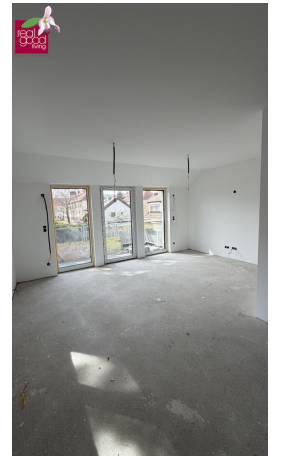
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

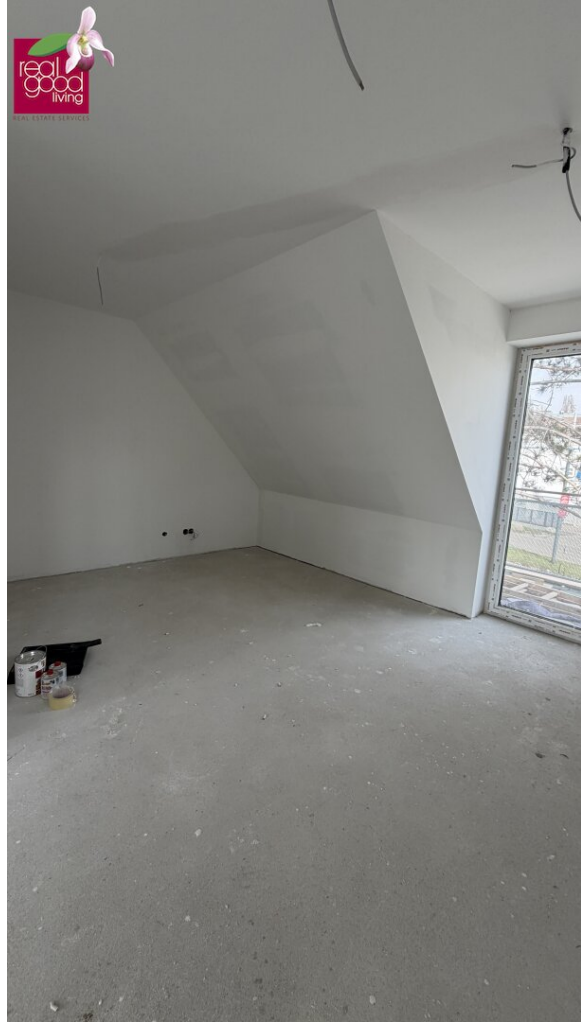
## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

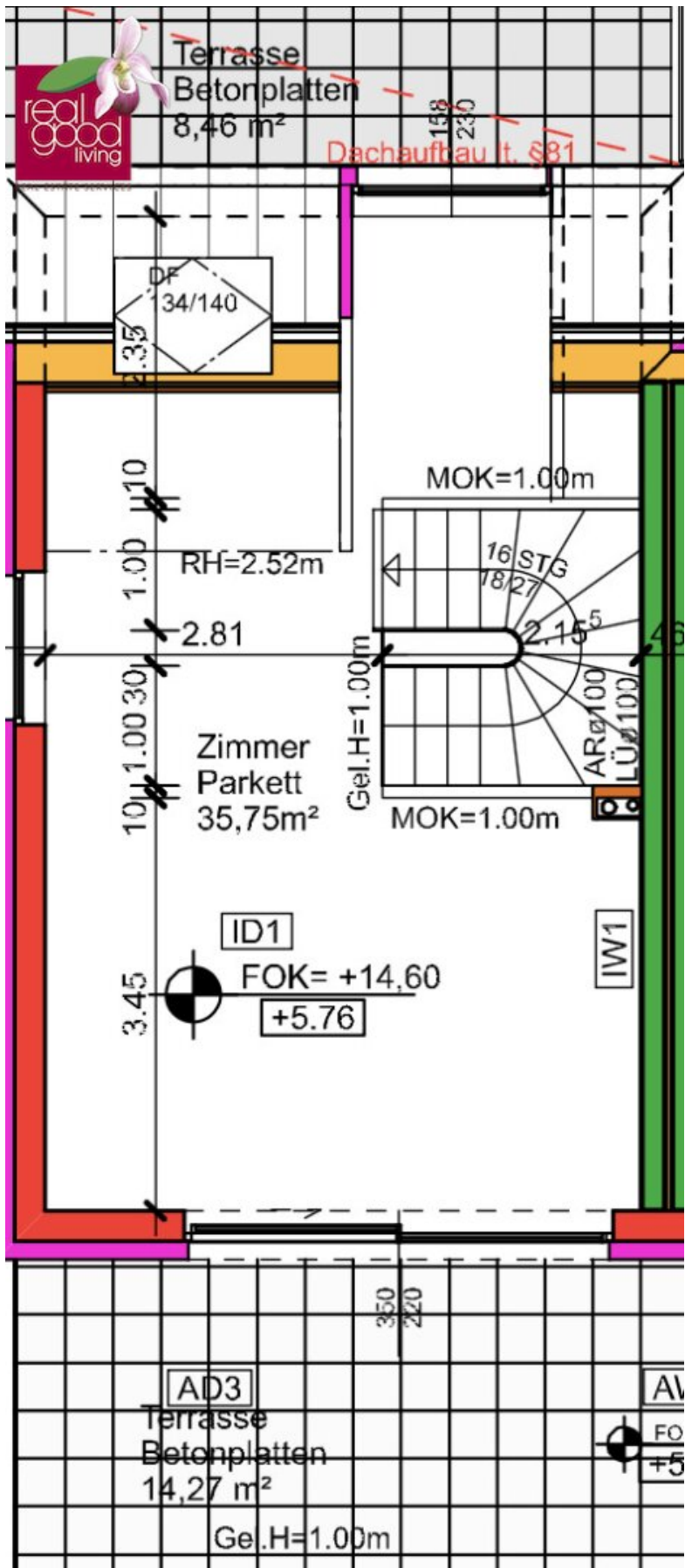


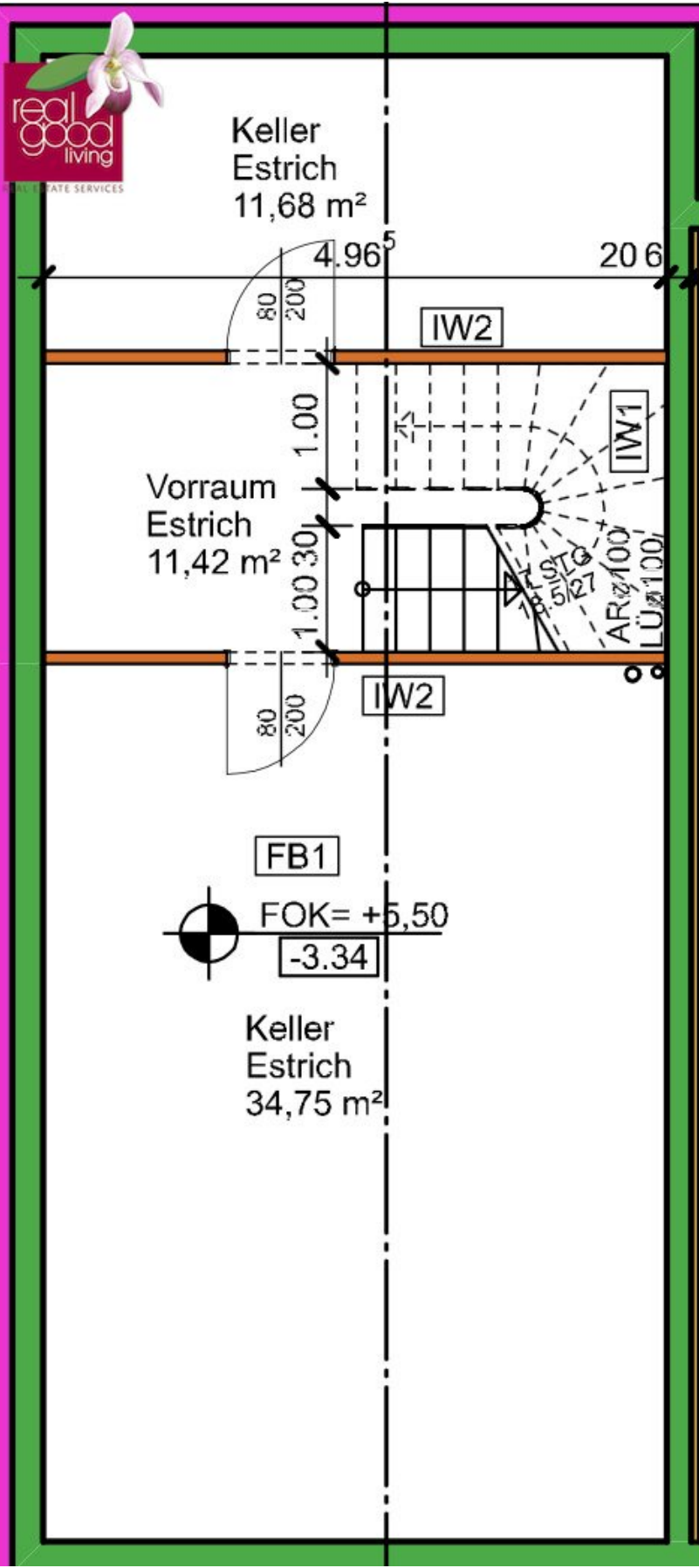












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>**
- Kellerraum 1 ca. **17,24 m<sup>2</sup>**
- Kellerraum 2 ca. **26,29 m<sup>2</sup>**

### Erdgeschoss

- Vorraum ca. **3,23 m<sup>2</sup>**
- WC ca. **1,61 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum ca. **1,90 m<sup>2</sup>**
- Küche ca. **9,84 m<sup>2</sup>**
- Essplatz ca. **6,66 m<sup>2</sup>**
- Wohnbereich ca. **25,55 m<sup>2</sup>**

## 1. Obergeschoss

- Vorraum ca. **5,31 m<sup>2</sup>**
- Zimmer ca. **12,87 m<sup>2</sup>**
- Zimmer ca. **10,67 m<sup>2</sup>**
- Zimmer ca. **22,05 m<sup>2</sup>** mit Zugang zum **Balkon (ca. 5,03 m<sup>2</sup>)**
- Badezimmer ca. **6,09 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum ca. **4,02 m<sup>2</sup>**

## Dachgeschoss

- Zimmer ca. **30,35 m<sup>2</sup>** mit Zugang zu
  - **Terrasse 1 ca. 8,03 m<sup>2</sup>**
  - **Terrasse 2 ca. 17,34 m<sup>2</sup>**

## 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**

## 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