

**Moderne Doppelhaushälfte in 1210 Wien – belagsfertig, mit  
Garten ca. 61 m<sup>2</sup>, Balkon, 2 Terrassen, Gärten & Stellplatz  
++ Schlüsselfertig möglich**



**Objektnummer: 4356/438**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

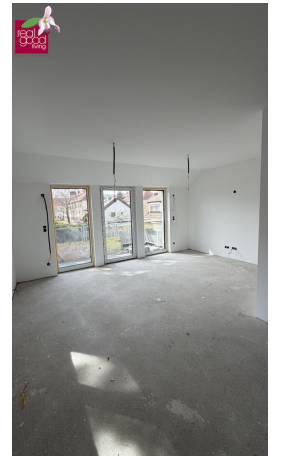
<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	244,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,44 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	61,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.168,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

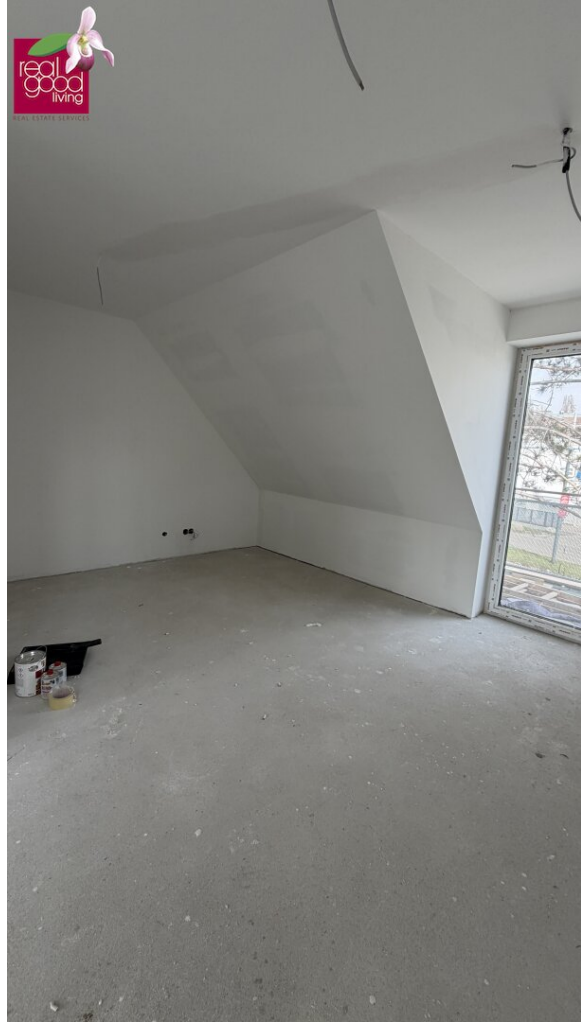
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**



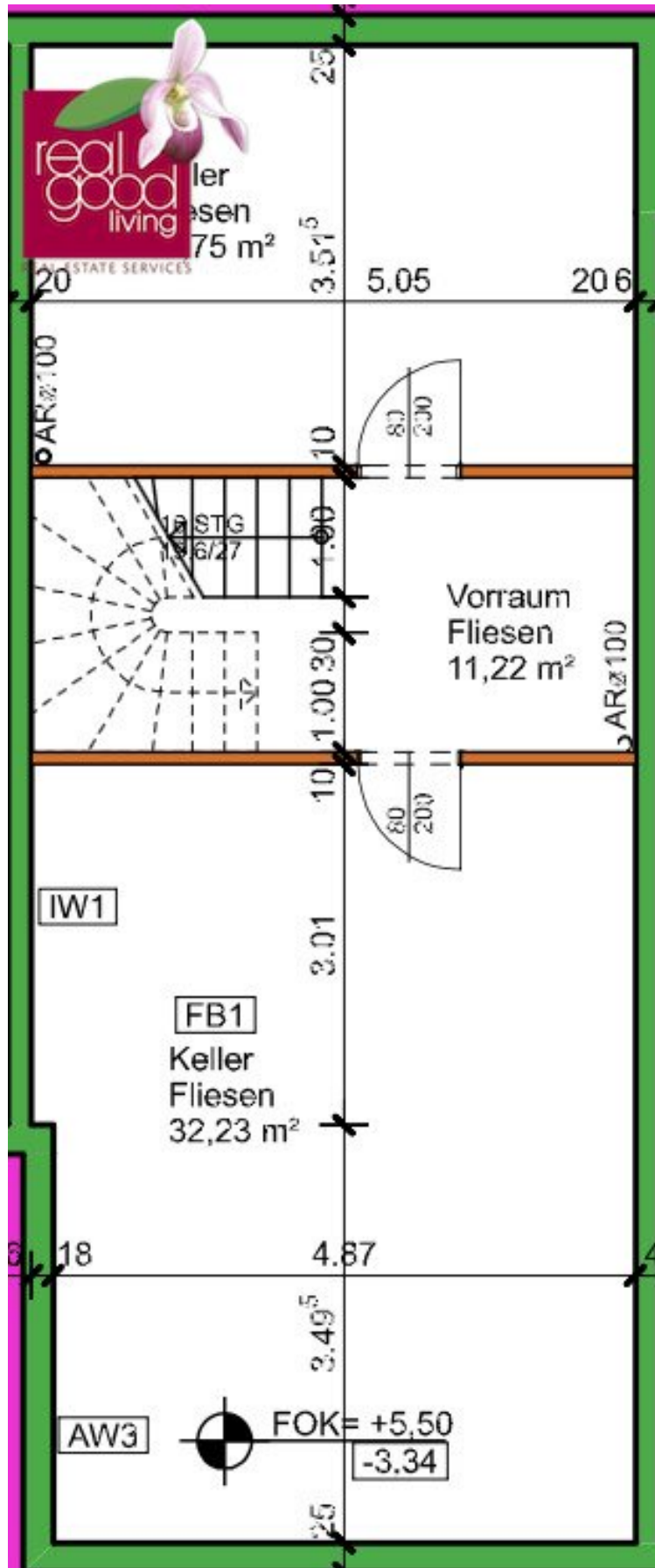












ESTATE SERVICES

## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 21. Bezirks gelangt diese hochwertig geplante **Doppelhaushälfte in der Prager Straße, 1210 Wien** zum Verkauf. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über **Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss**, moderne technische Vorbereitung sowie großzügige Außenflächen mit **Garten, Balkon und zwei Terrassen**.

Die Liegenschaft wird **belagsfertig** übergeben und bietet damit die ideale Grundlage, um die finale Ausstattung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf Wunsch ist auch eine **schlüsselfertige Ausführung** gegen gesonderte Vereinbarung möglich.

Die angeführten Flächen ergeben rund **154,85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ohne Kellergeschoss**, ca. **61,20 m<sup>2</sup> Kellergeschoss** sowie insgesamt ca. **29,03 m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenflächen**.

## Highlights auf einen Blick

- Doppelhaushälfte in Neubau-/Erstbezugsqualität
- Belagsfertige Übergabe
- Fertigstellung voraussichtlich **Frühling 2026**
- Moderne **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Vollunterkellert**
- Eigener **PKW-Stellplatz** direkt neben dem Haus
- Vorbereitung für **E-Ladestation**

- Vorbereitung für **Klimaanlagen**
- Vorbereitung für **Photovoltaik-Anlage**
- Außenliegender Sonnenschutz / Rollläden
- **Eigener Garten, ein Balkon, zwei Terrassen**
- **Sicherheits-Eingangstüre Modell Lavea**

## **Raumaufteilung**

### **Kellergeschoss**

- Vorraum: ca. **11,22 m<sup>2</sup>**
- Kellerraum 1: ca. **17,75 m<sup>2</sup>**
- Kellerraum 2: ca. **32,23 m<sup>2</sup>**

### **Erdgeschoss**

- Vorraum: ca. **3,47 m<sup>2</sup>**
- WC: ca. **1,80 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum: ca. **1,89 m<sup>2</sup>**
- Küche: ca. **10,12 m<sup>2</sup>**

- Essplatz: ca. **6,61 m<sup>2</sup>**
- Zimmer/Wohnbereich: ca. **31,49 m<sup>2</sup>**
- **Gärten: ca. 61 m<sup>2</sup>**

## **1. Obergeschoss**

- Vorraum: ca. **5,24 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: ca. **11,83 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: ca. **12,69 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: ca. **25,66 m<sup>2</sup>** mit Zugang zum Balkon
- Balkon: ca. **5,03 m<sup>2</sup>**
- Bad: ca. **4,62 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum: ca. **2,47 m<sup>2</sup>**

## **Dachgeschoss**

- Zimmer: ca. **36,96 m<sup>2</sup>** mit Zugang zu
  - Terrasse 1: ca. **7,21 m<sup>2</sup>**

- Terrasse 2: ca. **16,79 m<sup>2</sup>**

## Ausstattung

Diese Doppelhaushälfte vereint zeitgemäße Haustechnik mit hohem Wohnkomfort und zukunftsorientierter Vorbereitung. Die Beheizung erfolgt über eine moderne **Luftwärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung**. Zusätzlich sorgen vorbereitete Anschlüsse für **Klimaanlagen, Photovoltaik** und eine **E-Ladestation** für nachhaltige und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Der außenliegende Sonnenschutz mit Rollläden erhöht die Wohnqualität zusätzlich. Besonders hervorzuheben sind auch die großzügigen Freiflächen mit **Garten, Balkon und zwei Terrassen**, die ein attraktives Wohngefühl für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer schaffen.

## Kaufpreis und Übergabe

**Kaufpreis: EUR 799.000,–**

**Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Die Übergabe erfolgt **belagsfertig**. Eine **schlüsselfertige Ausführung** ist nach Absprache möglich.

## 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.**

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