

Hochwertige Doppelhaushälfte am Bruckhaufen - Erstbezug



Symbolbild

Objektnummer: 3801_1060

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,57 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	53,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	723.900,00 €

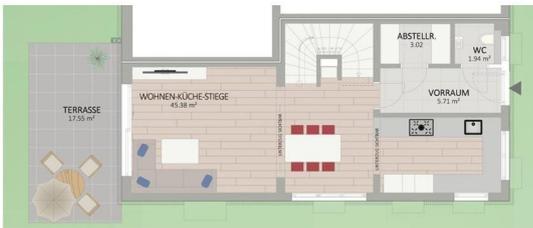
Ihr Ansprechpartner



Cristian Epure

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

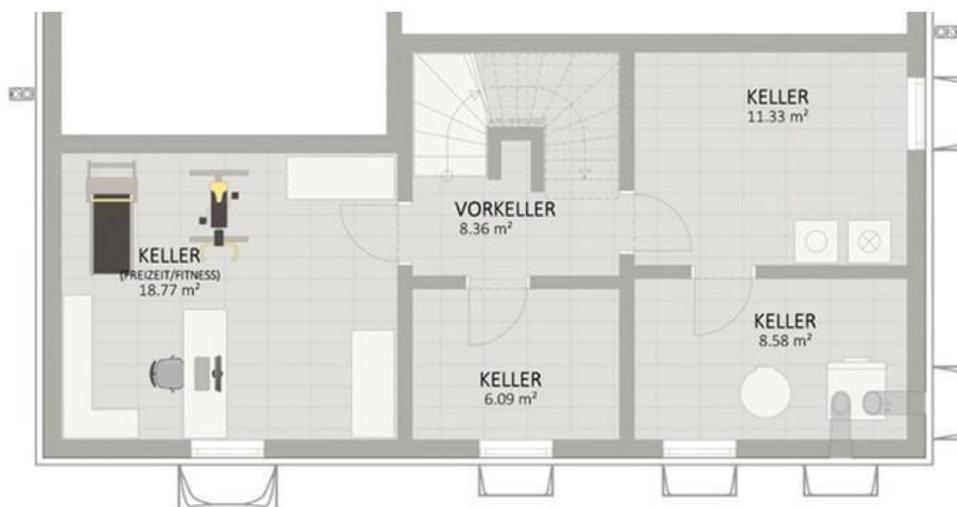
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



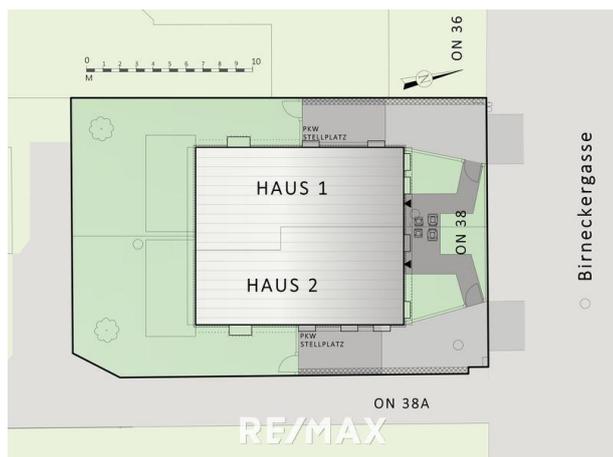
RE/MAX



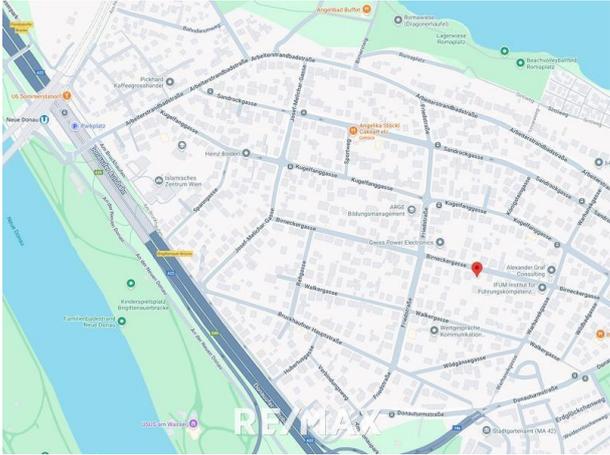
RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese erstklassige Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage am Bruckhaufen in Nähe der Alten Donau

Das Haus besticht durch die hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur

Diese hochwertige Doppelhaushälfte wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 107,5 m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 53 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südlich ausgerichtete Garten mit einer ca. 17,5 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Obergeschoss sowie die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,73 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und kann somit beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum genutzt werden. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist. **Eine Klimaanlage sowie elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

Die idyllische und exklusive Lage am Bruckhaufen ist vor allem gekennzeichnet durch die unmittelbare Nähe zur Neuen und Alten Donau.

Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden leben möchte. Die „Romawiese“, der Donaupark, das Strandbad Alte Donau sowie die Donauinsel sind zu Fuß in Kürze zu erreichen und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zu sportlichen Aktivitäten. Über den nahe gelegenen Birnersteg gelangen Sie zu Fuß an die Obere Alte Donau, wo das Strandgasthaus Birner Ihnen im Sommer richtiggehendes Urlaubsflair bietet. Jedoch darf auch auf die gute Infrastruktur hingewiesen werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den U-Bahnlinien U1 oder U6 ist man schnell im Stadtzentrum. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22.

Für internationales Flair sorgen die nahegelegene UNO City und die Vienna International School.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertigem Zustand beträgt € 759.900,-

Der Verkaufspreis in belagsfertigem Zustand beträgt € 723.900,-

Der monatliche Baurechtszins beträgt € 495,-.

Das Haus befindet sich auf **BAURECHTSGRUND!** Wir haben Ihnen dazu ein Erklärungsvideo vorbereitet: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>

Baurechtsgrund

Angesichts stark steigender Grundstückspreise werden Einfamilienhäuser und Wohnanlagen oft auf fremden Gründen errichtet. Unter Baurecht versteht man in Österreich das spezielle Recht zur Bebauung eines fremden Grundstücks. Der Grundbesitzer bleibt dabei Eigentümer der Liegenschaft und vergibt an den Bauherrn für mehrere Jahrzehnte das Baurecht. Dieses wird im Grundbuch vermerkt und ist belehn-, verkauf- und vererbbar. Durch das Baurechtsmodell können Anschaffungskosten und somit der Eigenmittelaufwand spürbar gesenkt werden.

Gute Gründe für das Baurecht:

- Wegfall des Grundstückserwerbs und somit geringere Anschaffungskosten. Dies führt zu einer Reduktion des Eigenkapitalanteils sowie etwaiger Finanzierungskosten
- Sie können die Baurechtswohnung wie ein Eigentümer nutzen (verkaufen, vermieten und belasten)
- Ihre Rechte sind auch bei Vererbung gesichert
- Eine Kündigung während der Laufzeit ist nicht möglich

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos im Inserat um Aufnahmen aus einem der Musterhäuser handelt.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Eigentümer aufgrund weiterer Vermittlungen und auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 38.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.64

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: