

## Luxuriöse Doppelhaushälfte an der Alten Donau



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1085**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,31 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	56,68 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	1.281.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

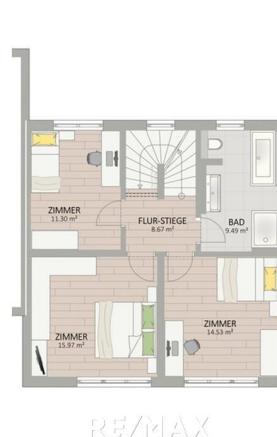
provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



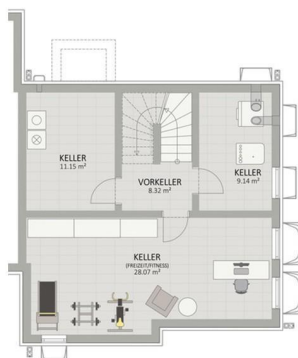
**Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien





RE/MAX

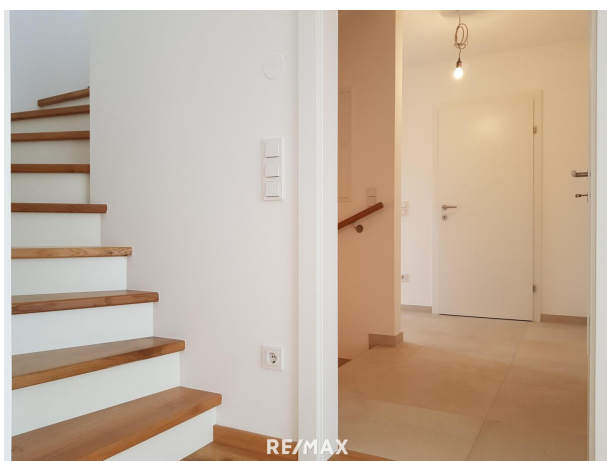


RE/MAX



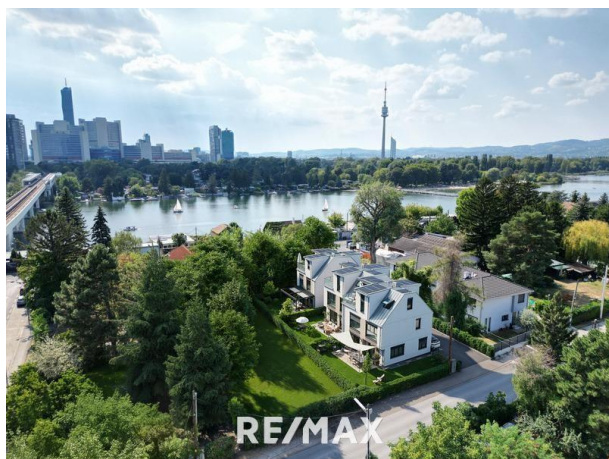
RE/MAX











## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in unmittelbarer Nähe der Alten Donau auf Baurechtsgrund**

**Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

### **Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur**

Diese exklusive und hochwertige Doppelhaushälfte wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 56,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südostseitige Garten mit einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie Zugang zu der Terrasse und zum Garten und können so Ihren Wohnbereich bei schönem Wetter direkt nach draußen erweitern. Im Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im Dachgeschoß befinden sich das Master-Bedroom mit Zugang zu der ca. 9 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südostseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und elektrisch bedienbare Außenrolläden gehören selbstverständlich zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Eine **Photovoltaikanlage** ermöglicht Ihnen, eigenen Strom zu produzieren, dank des Stromspeichers sind Sie im Falle eines kurzzeitigen Stromausfalls geschützt. Ihr Auto können Sie ganz bequem in der ebenfalls im Kaufpreis inkludierten Wallbox laden.

### **In unmittelbarer Nähe der Alten Donau**

Diese zum Verkauf stehende erstklassige Doppelhaushälfte ist von der Alten Donau nur ca. 90 Meter entfernt. Sie haben eine der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wiener quasi vor Ihrer Haustür! Durch die Nähe zur U-Bahn sind Sie bestens an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel angebunden - die Station Kagran ist fußläufig in nur ca. 10 Minuten zu erreichen und die Linie U1 bringt Sie rasch direkt zum Stephansplatz. Die Alte Donau bietet Ihnen ein wahres Urlaubsflair und sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier schlichtweg beinahe unerschöpflich. Baden, Wassersport oder andere sportliche Aktivitäten – all das finden Sie in direkter Umgebung. In Restaurants



unmittelbar am Wasser können Sie sich an lauen Sommerabenden kulinarisch verwöhnen lassen. Auch der Donaupark und das Strandbad Gänsehäufel sind mit dem Fahrrad nur einen Katzensprung entfernt. Ausgiebige Möglichkeiten zum Shopping finden Sie in dem nur ca. 500 Meter entfernten Donau Zentrum. Für internationales Flair sorgen die nahegelegene UNO City und die Vienna International School.

**Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 1.329.900,-**

**Der Verkaufspreis in belagsfertiger Ausführung beträgt € 1.281.900,-**

Der monatliche Baurechtzins beträgt aktuell ca. € 503,10

### **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 Grundstückerwerbs 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 unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dernis:  
H 3  
ei 6.  
z 0

w k  
ärW  
mh/  
e (  
b m  
e <sup>2</sup>a  
d )  
ar  
f:  
KIB  
a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 5  
kt 7  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z:

KIA  
a +  
ss  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: