Erstbezug! Luxuriöses Einfamilienhaus an der Alten Donau

Visualisierung

Objektnummer: 3801_1087

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,92 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	53,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.381.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

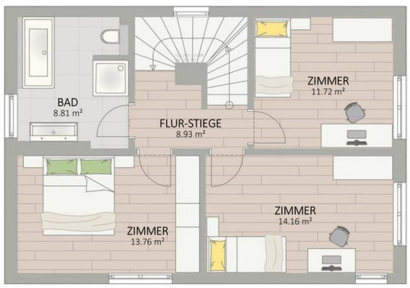
H +43 660 913 06 94

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

RE/MAX

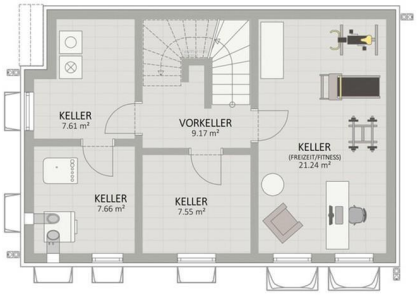
VORRAUM
6.28 m²
0.41 m²
WC
1.74 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
49.13 m²
TERRASSE
21.56 m²

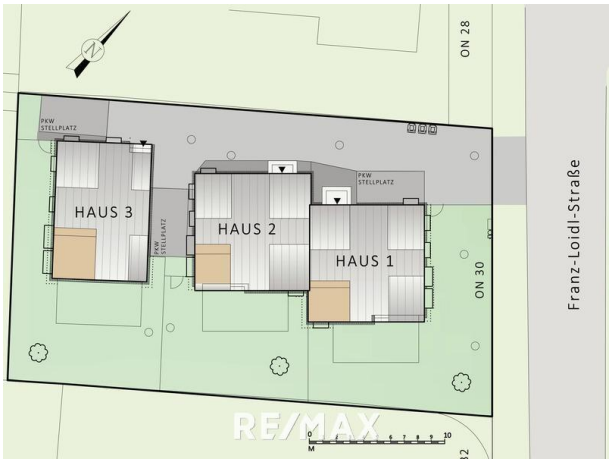
RE/MAX


BAD
8.81 m²
FLUR-STIEGE
8.93 m²
ZIMMER
11.72 m²
ZIMMER
13.76 m²
ZIMMER
14.16 m²

RE/MAX

STIEGE -
PODEST
6.14m²
BAD
5.28m²
ZIMMER
25.06 m²
davon 22.39 m² ab H=1.50m
davon 18.44m² ab H=2.40m
TERRASSE
11.80 m²


KELLER
7.61 m²
VORKELLER
9.17 m²
KELLER
(FREIZEIT/FITNESS)
21.24 m²
KELLER
7.66 m²
KELLER
7.55 m²


ON 28
PKW STELLPLATZ
HAUS 3
HAUS 2
HAUS 1
ON 30
Franz-Loidl-Straße

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

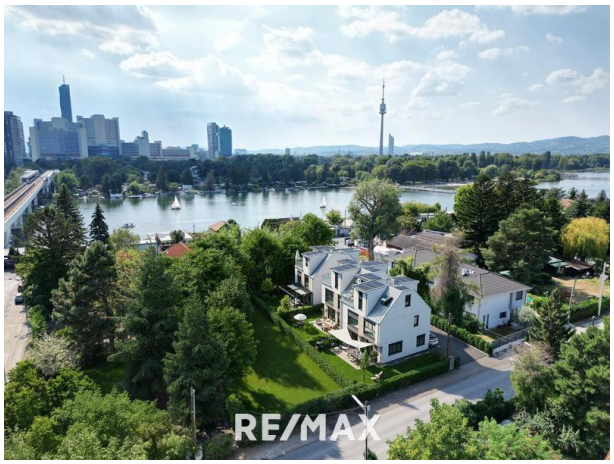
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX



FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI

Objektbeschreibung

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus 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
Dieses exklusive Einfamilienhaus wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 138 m², verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 53 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südostseitige Garten mit einer ca. 21,5 m² 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.11,8 m² 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 Außenrollläden gehören selbstverständlich zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Eine **Photovoltaikanlage** ermöglich 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
Dieses zum Verkauf stehende erstklassige Einfamilienhaus 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 Verkehrsmitteln 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 beinah 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 nahgelegene UNO City und die Vienna International School.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 1.429.900,-
Der Verkaufspreis in belagsfertiger Ausführung beträgt € 1.381.900,-

Der monatliche Baurechtzins beträgt aktuell ca. € 513,98

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 gesetzlichem Erfordernis: H 4 ei 1.

zwärmebedarf:	0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizien	0.57

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