

**Luxuriöse Doppelhaushälfte 300 Meter entfernt von der  
Alten Donau**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1139**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	1.343.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



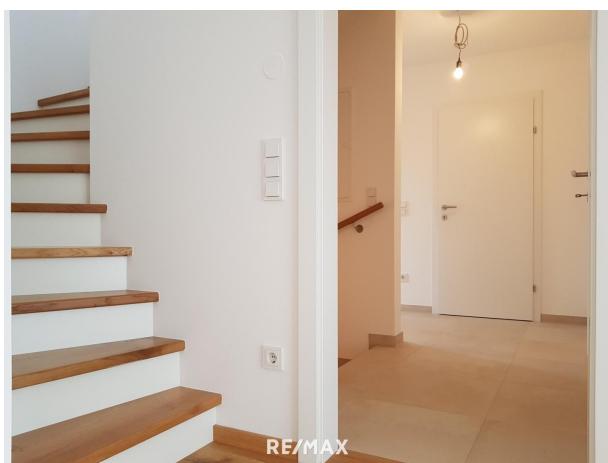
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

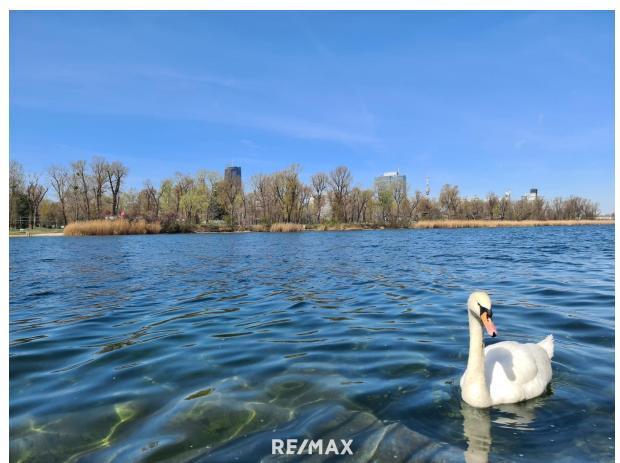


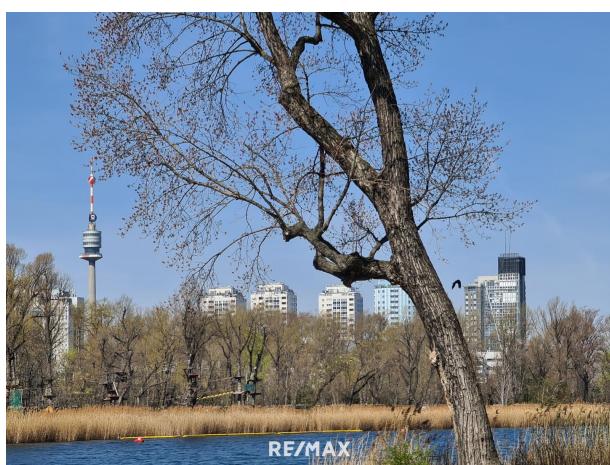
RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte mit 4 Schlafzimmern befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Kagran in unmittelbarer Nähe der Alten Donau.**

Das Haus ist auf **BAURECHTSGRUND** gebaut! Dazu haben wir für Sie dieses Erklärungsvideo vorbereitet: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte ist momentan in der Planungsphase und wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 63 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südwestlich ausgerichtete 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 direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im Dachgeschoß befinden sich ein geräumiges Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 10,5 m<sup>2</sup> große Terrasse. Von hier aus können Sie einen wunderbaren Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen.

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

## **Wohnen in der Nähe der Alten Donau**

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte ist von der Alten Donau nur ca. 300 Meter entfernt – somit haben Sie eine der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wiener fast vor Ihrer Haustür! Die ruhige Lage ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits der Hektik wohnen möchten. Hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zur Verfügung. Die Alte Donau lädt zum Baden, Bootfahren oder zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Nur ca. 1 km entfernt befindet sich das Donau Zentrum – eines der größten Einkaufszentren Wiens. Das geschäftige Stadtzentrum erreichen Sie ebenfalls rasch – Die U-Bahnstation Kagran ist in ca. 1,1 km Entfernung und die Linie U1 bringt Sie in nur ca. 11 Minuten direkt zum Stephansplatz. Für internationales Flair

sorgen die nahgelegene UNO City und die Vienna International School.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.399.900,-**

**Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 1.343.900,-**

Der monatliche Baurechtszins beträgt ca. € 672,-.

### **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 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 3  
ei 6.  
z 0  
w k  
är W  
m h/  
e ( b m

e ²a  
d )  
ar  
f:  
KIB  
a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 6  
kt  
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: