

**Voll unterkellerte Doppelhaushälfte in Guntramsdorf |  
Erstbezug Frühjahr 2026**



Ansicht vom Garten (Visualisierung)

**Objektnummer: 3801\_1244**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margeritenweg 13a
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	485.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

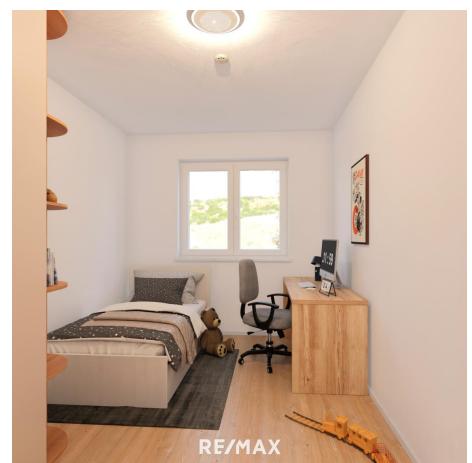


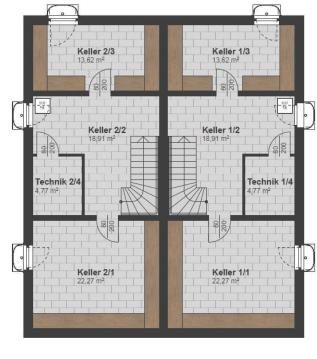
**Ivan Erstic**

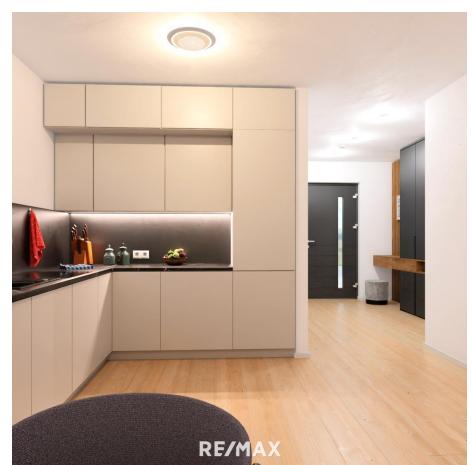
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

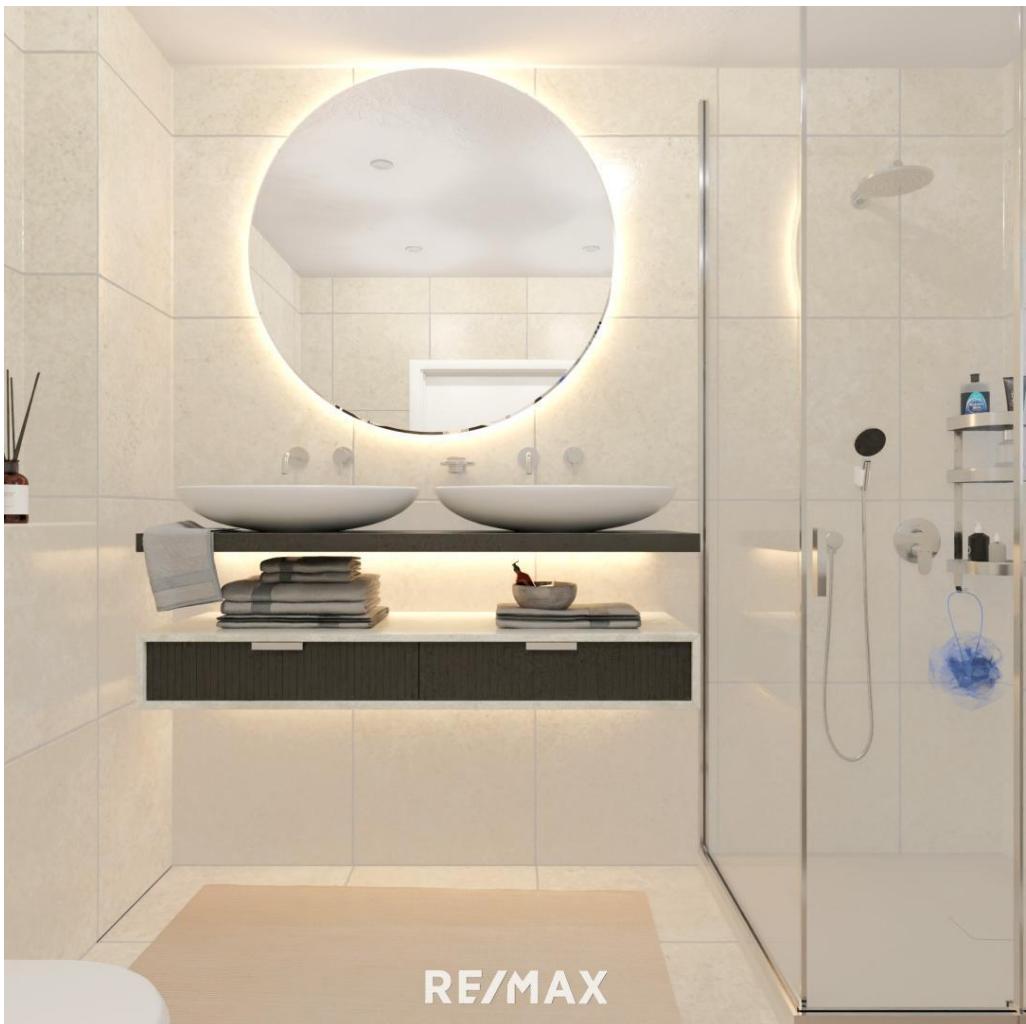
H +43 664 212 82 68

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

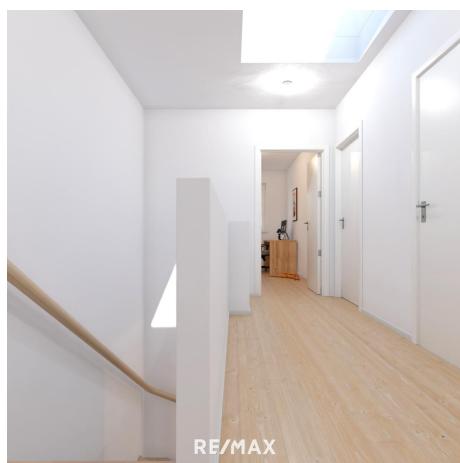




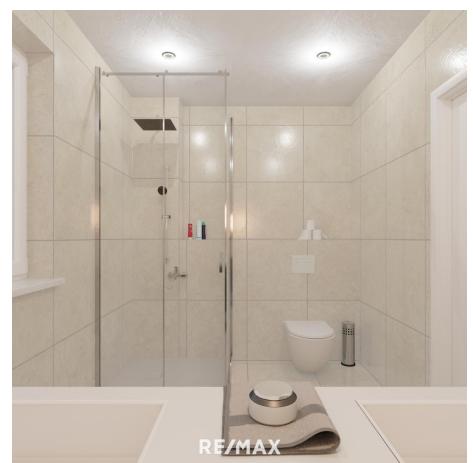




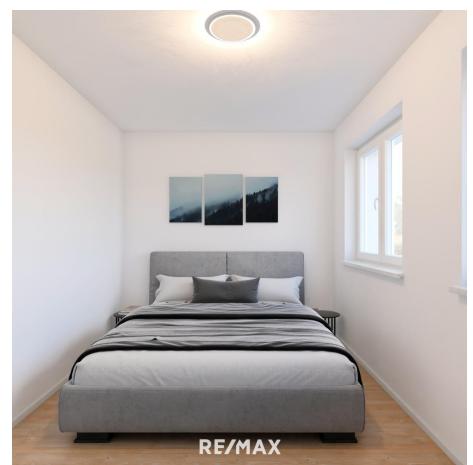
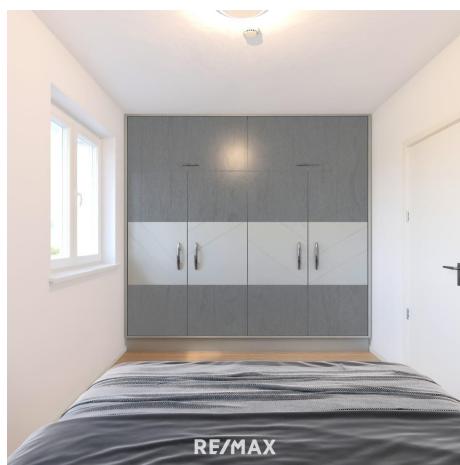
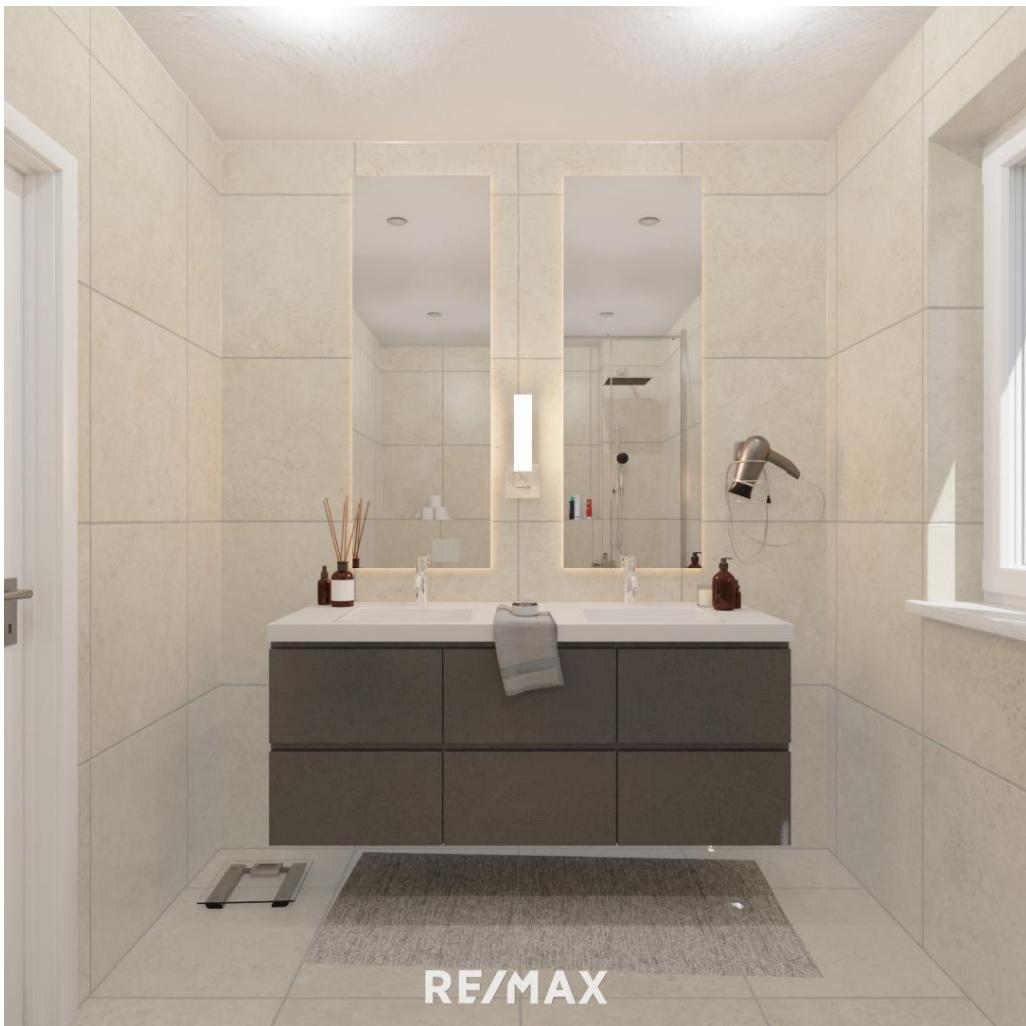
RE/MAX

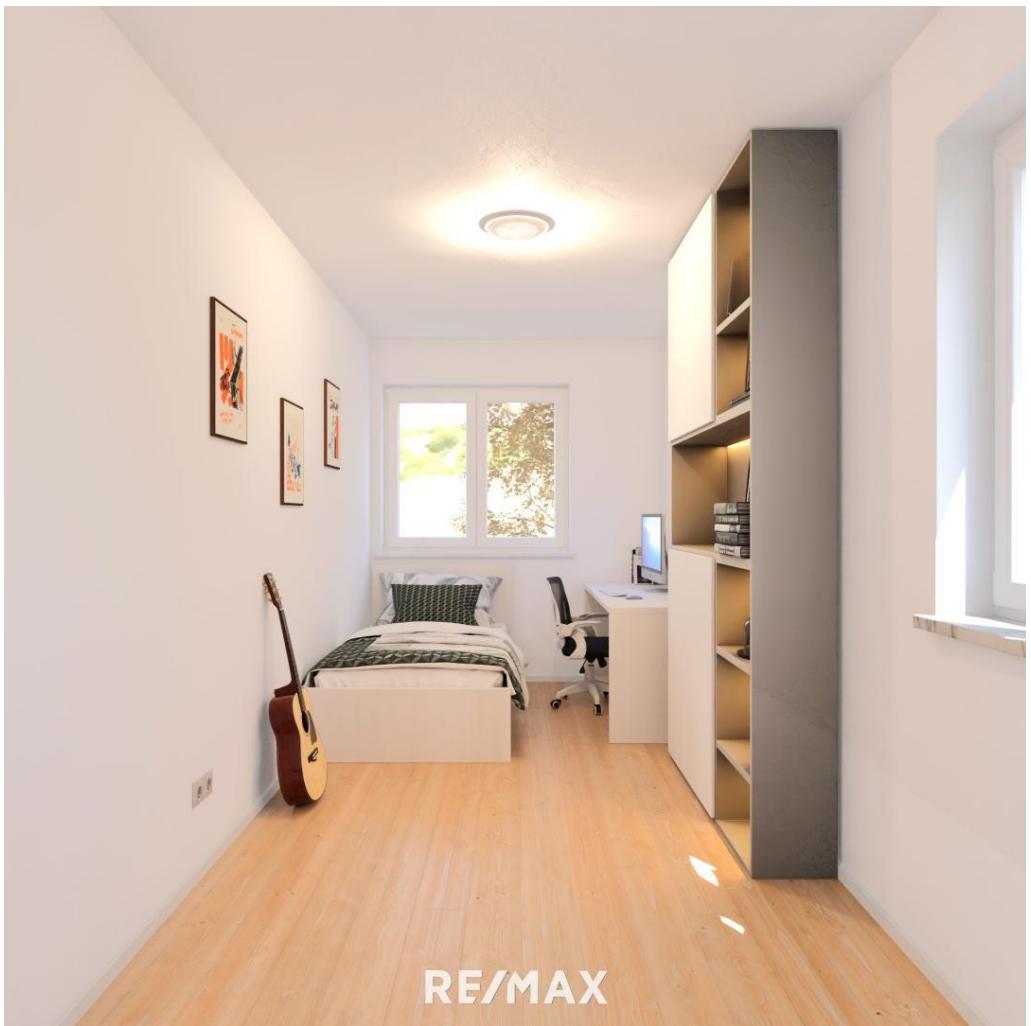


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Diese beiden Doppelhaushälften in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung in Guntramsdorf können in wenigen Monaten schlüsselfertig übergeben werden! **Mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss bieten die Häuser alles, was eine Jungfamilie braucht:** 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Stellplätze sowie einen großen Garten – alles in einem energieeffizienten Paket mit hochwertiger Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses: eine großzügige Wohnküche mit Zugang zur westseitigen Terrasse und dem großen Garten. Ein Badezimmer mit Dusche und WC ist ebenfalls auf dieser Ebene, direkt neben dem Vorraum, situiert. Im Obergeschoss finden sich 3 Schlafzimmer und ein weiteres Bad, ebenfalls mit Dusche und WC. Dank des Flachdachs gibt es keine Dachsrägen; die Räume präsentieren sich großzügig mit einer **Raumhöhe von ca. 260 cm**. Eine Lichtkuppel bringt zusätzlich viel Tageslicht in den Vorraum.

Im rund 60 m<sup>2</sup> großen Keller befinden sich der Technikraum, ein Lager sowie ein weiteres Zimmer, das als Büro, Hobbyraum oder Wellnessbereich ausgebaut werden kann.

Die beiden Häuser sind spiegelgleich konzipiert: Von der Straße aus gesehen umfasst das Haus 13a die linke Hälfte des Doppelhauses, Haus 13b die rechte Hälfte. Im Vorgarten sind pro Haus jeweils 2 Kfz-Stellplätze zugeordnet.

**Die Häuser befinden sich in einer ruhigen Eigenheimsiedlung am Ortsrand von Guntramsdorf, umgeben von viel Grün und gepflegten Einfamilienhäusern.**

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebiete und die Badner Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage kombiniert idyllisches Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung nach Wien und in die umliegenden Bezirkszentren. Die Wiener Innenstadt erreicht man mit dem Auto in ca. 30 Minuten und öffentlich in etwa 1 Stunde – entweder mit der Badner Bahn oder mit den Zügen ab den Bahnhöfen Guntramsdorf-Kaiserau bzw. Guntramsdorf-Thallern.

**Die Häuser stehen auf einem Baurechtsgrund** und haben einen niedrigen Bauzins von nur € 250,- pro Monat (VPI-indexiert). Angesichts stark steigender Grundstückspreise werden Einfamilienhäuser und Wohnanlagen zunehmend auf fremden Grundstücken errichtet. Unter Baurecht versteht man in Österreich das besondere Recht, ein fremdes Grundstück zu bebauen und zu nutzen. Der Grundeigentümer bleibt Eigentümer der Liegenschaft und vergibt dem Bauherrn das Baurecht für mehrere Jahrzehnte. Dieses Recht wird im Grundbuch eingetragen und ist belehnbar, verkaufbar und vererbbar.

Durch das Baurechtsmodell können die Anschaffungskosten – und damit der notwendige Eigenmittelaufwand – deutlich reduziert werden. Für dieses Projekt wurde ein Baurechtsvertrag bis zum Jahr 2115 abgeschlossen, mit einer zusätzlichen Verlängerungsoption um weitere 99 Jahre. Sehen Sie sich dieses Erklärungsvideo dazu an:

<https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>

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.

### **Kaufpreis und Kaufnebenkosten**

Die Kaufpreise gelten für die schlüsselfertige Ausführung.

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis inkl. Vertragserrichtungskosten
- Eintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis inkl. Vertragserrichtungskosten. Bei einer Hauptwohnsitzgründung sind Sie von der Gebühr befreit! Genauere Infos erhalten Sie nach einer Anfrage.
- Kosten der Vertragserrichtung samt Wohnungseigentumsbegründung und treuhändischer Abwicklung (Vertragserrichter: Rechtsanwalt Dr. Joachim Schallaböck): 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen.

### **- Provisionsfrei für Käufer.**

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!

Der Makler hat auf Grund voriger Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 37.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 0.77

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa A

mtenergieeffizienz: