

**Exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung | Hochwertiges  
Neubauprojekt in bester Lage nahe der Alten Donau**



Wohnküche

**Objektnummer: 3801\_1252**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

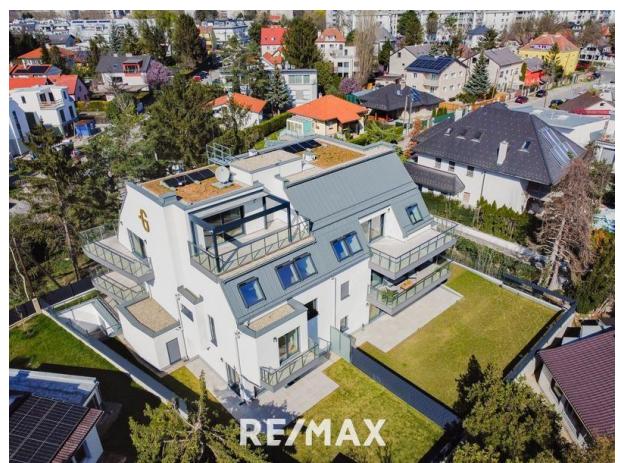


**Amber Lai**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 1150 055

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





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





# **Objektbeschreibung**

## **Das exklusive Neubauprojekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Alten Donau auf Baurechtsgrund**

Dieses neu errichtete Wohngebäude mit insgesamt 7 Wohnungen auf Baurechtsgrund besticht durch bestens durchdachte Grundrisse, hochwertigste Materialien sowie exklusive Ausstattung. Die Wohnungen sind schlüsselfertig und können somit auch kurzfristig bezogen werden.

Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine Freifläche und sind dank der großen Glasflächen lichtdurchflutet. Temperiert werden die Wohneinheiten mittels einer Fußbodenheizung, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen und effizienten Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über eine Deckenkühlung in allen Zimmern. Elektrisch bedienbare Raffstores mit Funkfernbedienung gehören ebenso zur Grundausstattung. Eine Photovoltaikanlage sorgt zusätzlich für die Energiegewinnung für Allgemeinbereiche. Auch die Gestaltung der Badezimmer lässt keine Wünsche offen - hier wurden exklusive Sanitärausstattung sowie zeitlos elegante Materialien verbaut. Selbstverständlich ist jeder Wohnung ein Einlagerungsraum im Untergeschoss zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze zur Verfügung, welche separat erworben werden können.

### **Wohnung Top 1.03**

Diese sehr großzügig geschnittene Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt insgesamt über ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Mit dem Aufzug gelangen Sie direkt auf beide Ebenen Ihrer Wohnung. Das Herz der Wohnung bildet die ca. 46 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem ca. 21m<sup>2</sup> großen Balkon. Das Schlafzimmer bietet mit ca. 20 m<sup>2</sup> reichlich Platz. Im Badezimmer stehen Ihnen eine Dusche und eine Badewanne zur Verfügung. Über eine Vollholztreppe oder mit dem Aufzug gelangen Sie zu der oberen Ebene. Hier befindet sich eine Galerie mit Zugang zu der ca. 22 m<sup>2</sup> großen südlich ausgerichteten Terrasse, von wo aus Sie einen wunderbaren Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen können.

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

Dieses neu errichtete Wohnhaus ist von der Alten Donau nur einen Katzensprung entfernt. Sie haben eine der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wiener quasi vor Ihrer Haustür! 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 schnell erreichbar. Durch die Nähe zur U-Bahn sind Sie bestens an das Netz der

öffentlichen Verkehrsmittel angebunden - die Station Kagran ist fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen und die Linie U1 bringt Sie rasch direkt zum Stephansplatz. Ausgiebige Möglichkeiten zum Shopping finden Sie im Donau Zentrum. Für internationales Flair sorgen die nahe gelegene UNO City und die Vienna International School.

### **Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 1.099.900,-**

Der monatliche Baurechtzins beträgt aktuell ca. € 335,98

#### **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 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

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! 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 39.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.72

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeff

izienz: