

**Alleinstehendes Einfamilienhaus mit 148 m² Wohnfläche
am Bruckhaufen!**



Visualisierung

Objektnummer: 3801_538

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,22 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	54,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.099.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Katrin Valk

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 670 551 48 44

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

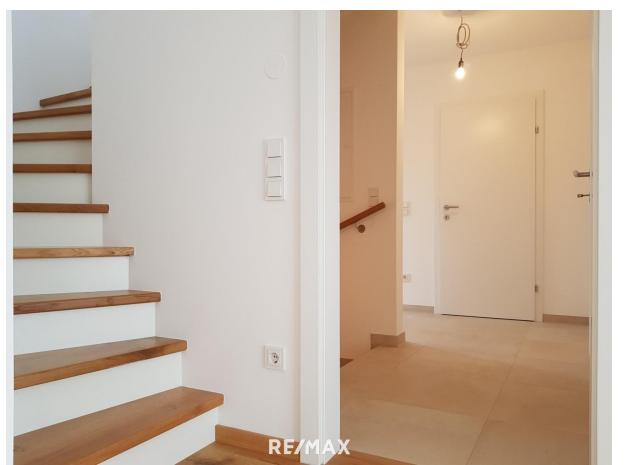


RE/MAX



RE/MAX

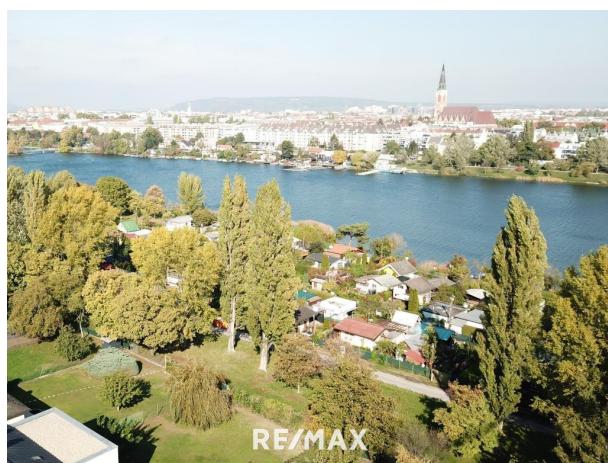




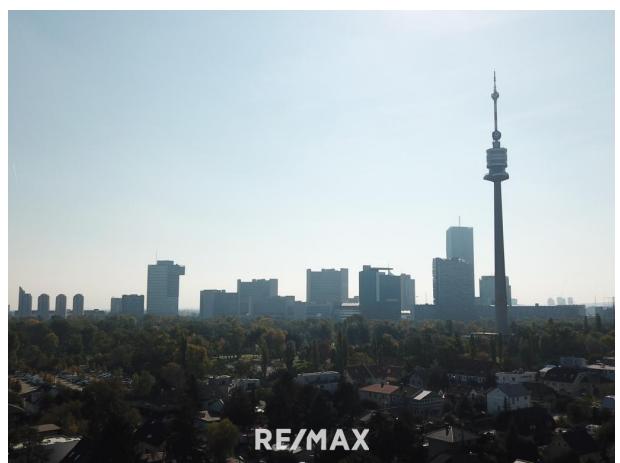




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau am Bruckhaufen

Das Haus ist auf einem **BAURECHTSGRUND** gebaut! Dazu haben wir Ihnen ein Erklärungsvideo vorbereitet: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>

Das Haus besticht durch sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten und ist in Kürze bezugsbereit. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 148m², verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 55 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 22 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befinden sich ein geräumiges Zimmer mit einem Schrankraum, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 13 m² große Terrasse, von wo aus man einen wunderbaren Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen kann.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und kann somit beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum genutzt werden. 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 hochwertige Markenküche mit Geräten der Firma Siemens ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Eingebettet zwischen Alter und Neuer Donau in exklusiver Lage am Bruckhaufen

In unmittelbarer Nähe zu den beliebten Naherholungsgebieten der Wiener zwischen Alter und Neuer Donau befindet sich das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus. Die idyllische, ruhige und grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits jeder Hektik wohnen und leben möchten. Die Romawiese, das Strandbad Angelabad, der weitläufige Donaupark mit dem beliebten Donauturm, weitere Bademöglichkeiten wie das Strandbad Alte Donau sowie die Donauinsel mit ihren vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung sind in unmittelbarer Nähe und in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Neben diversen anderen Möglichkeiten zur Einkehr bietet Ihnen das beliebte Strandgasthaus Birner im Sommer richtiggehendes

Urlaubsflair. Und dennoch ist man auch in kürzester Zeit wieder mitten in der geschäftigen Großstadt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – die Buslinie 20A verbindet das Wohngebiet mit zwei der wichtigsten U-Bahnlinien Wiens, der U1 und U6. So ist die Innenstadt Wiens nur noch einen Katzensprung entfernt. Ebenso ist man mit dem Auto rasch auf der Donaufer-Autobahn A22. Für internationales Flair sorgen die nahgelegene UNO-City und die Vienna International School.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigem Zustand beträgt € 1.099.900,-

Der monatliche Baurechtszins beträgt € 770,15

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 vorheriger 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 40.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.68

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff
izienz: