# Luxuriöses bezugfertiges 5-Zimmer-Einfamilienhaus am Bruckhaufen

Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801_784**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Baujahr:** | ca. 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 164,50 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 61,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 1.499.900,00 € |

**Infos zu Preis:**

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

RE/MAX

TERRASSE
20.93 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
51.02 m²
VORRAUM
9.04 m²
WC
1.94 m²
ABSTELLR.
2.71 m²

RE/MAX

ZIMMER
17.86 m²
ZIMMER
10.73 m²
FLUR-STIEGE
9.92 m²
ZIMMER
19.00 m²
BAD
11.50 m²

RE/MAX

TERRASSE
21.43 m²
FLUR-
STIEGE
5.51m²
ZIMMER
31.40 m²
davon 27.10 m² ab H=2.40m
BAD
7.35m²

KELLER
(HOMEOFFICE/FITNESS)
25.99 m²
KELLER
17.44 m²
KELLER
17.73 m²

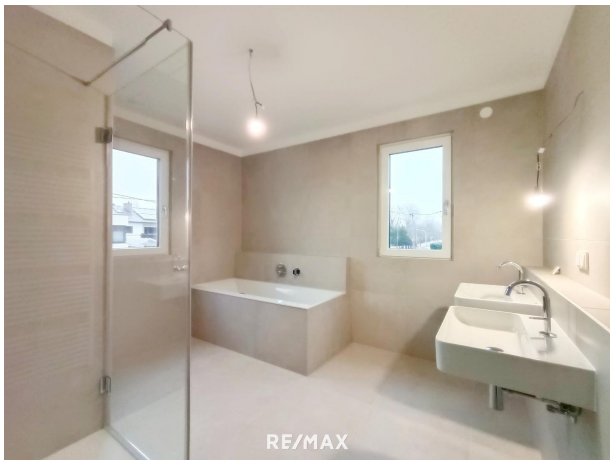
ON 94
PKW
STELLPLATZ
ARBEITERSTRANDBADSTRASSE
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
M

RE/MAX

RE/MAX

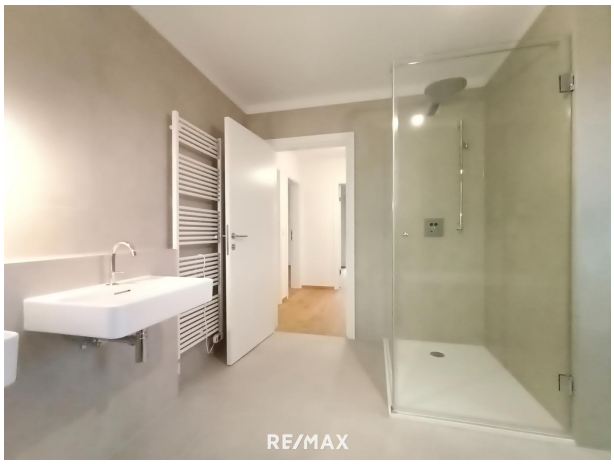
RE/MAX

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

RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Dieses exklusives Einfamilienhaus mit 5 Zimmer und 4 Stockwerken befindet sich in ruhiger und grüner Lage am Bruckhaufen in unmittelbarer Nähe der Alten Donau**

Das Haus ist auf einen 337 m² großen **BAURECHTSGRUND** gebaut! Dazu haben wir Ihnen ein Erklärungsvideo vorbereitet: https://youtu.be/j2VXcYCdTrc

**Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur**
Dieses Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten und ist sofort bezugsbereit. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 164,5m², verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 61,2 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige Garten mit einer ca. 21 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, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 21 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 Südwestseite. Dank des Pultdaches gibt es keine Dachschrägen und die Räume können daher optimal genutzt werden. 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 ist dank zweier 100x100cm großen Fenster gut belichtet. Somit kann der ca. 26 m² große Raum 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 klimafreundliche **Photovoltaikanlage** ermöglicht Ihnen, eigenen Strom zu produzieren.

**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 die zum Verkauf stehende Liegenschaft. 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 Angelibad, 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 Donauufer-Autobahn A22. Für internationales Flair sorgen die nahgelegene UNO-City und die Vienna International School.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt 1.499.900**
Der monatliche Baurechtzins beträgt aktuell ca. € 808,-.

**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

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: | 41.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.65 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | A+ |