

# Hochwertige Doppelhaushälfte nahe Alte Donau in Kagran



**RE/MAX**

Wohnküche

**Objektnummer: 3801\_940**

**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>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,59 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>	15,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	939.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien





RE/MAX





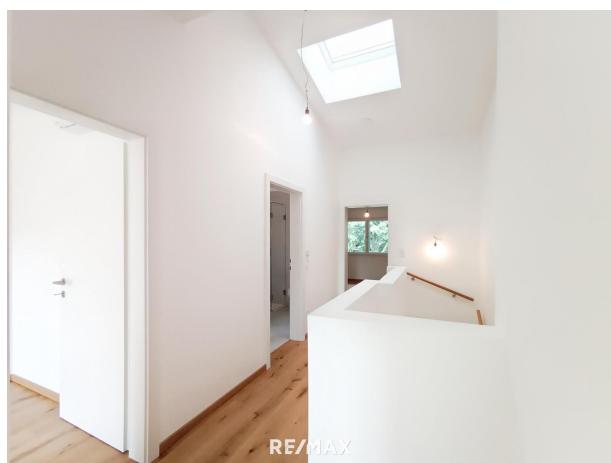
RE/MAX

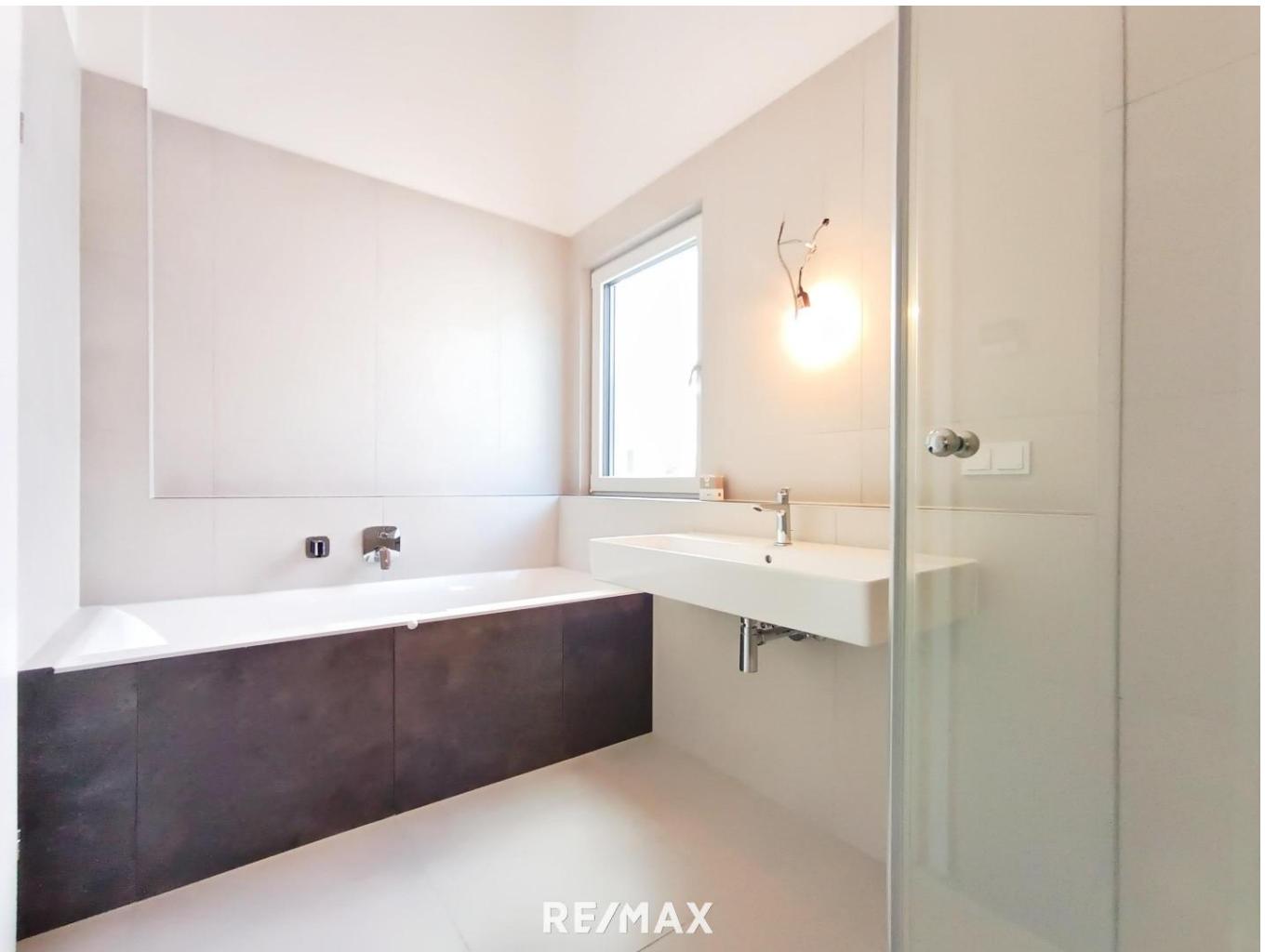


RE/MAX



RE/MAX

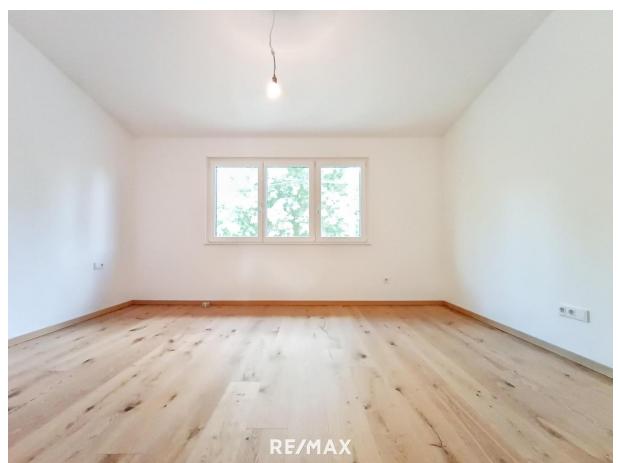




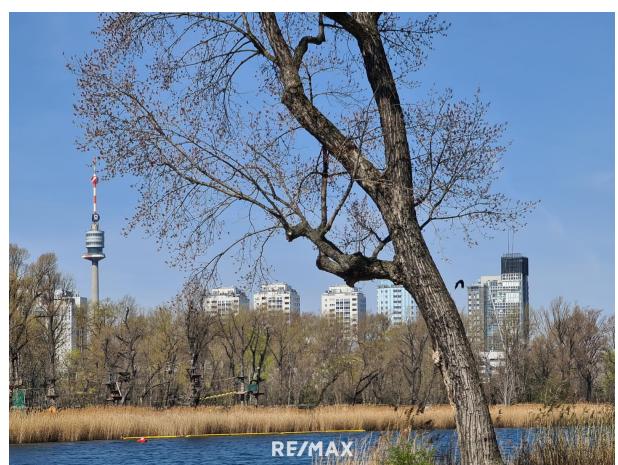
RE/MAX

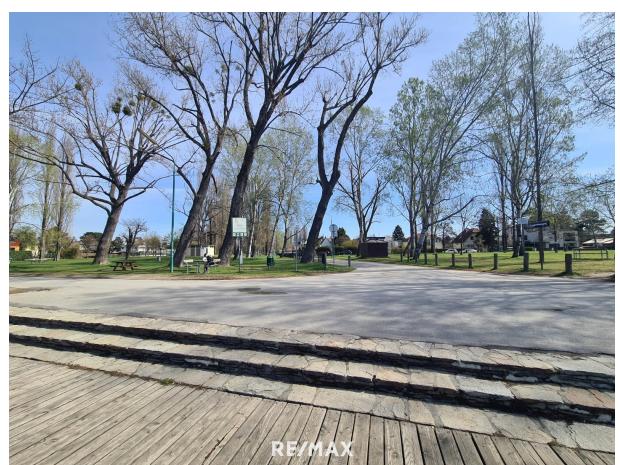
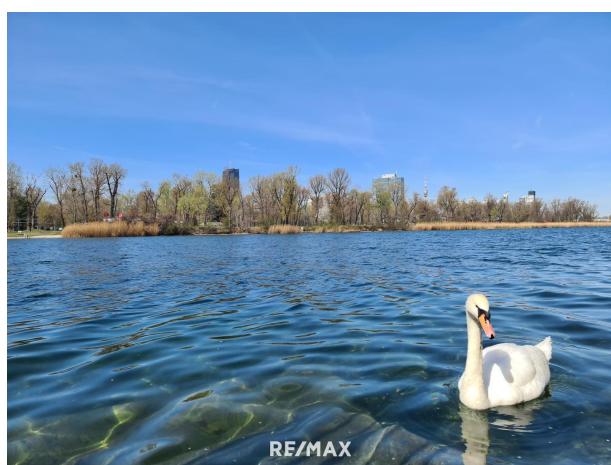


RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte mit 4 Schlafzimmern in 3 Stockwerken befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Kagran, nahe der Alten Donau.**

Das Haus ist auf **BAURECHTSGRUND** gebaut! Sehen Sie dazu dieses Erklärungsvideo: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 149 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 15,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche steht Ihnen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der westseitige Garten mit 2 großen Terrassen. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur einer der Terrassen. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Untergeschoß steht Ihnen ein geräumiges Zimmer mit Zugang zu der unteren Terrasse und zum Garten zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es im Untergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Obergeschoß sowie die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,76 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage sowie elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

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

Diese zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte ist von der Alten Donau nur ca. 500 Meter entfernt – somit haben Sie eine der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wiener fast vor Ihrer Haustür! Die Alte Donau bietet Ihnen ein wahres Urlaubsflair und sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier schlichtweg beinahe 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. Jedoch darf auch auf die gute Infrastruktur hingewiesen werden: Mit der Autobuslinie 93A ist man in wenigen Minuten an der U-Bahnstation Kagran. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22 sowie auf der Südosttangente. Und auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine weiten Wege auf sich nehmen – in ca. 1 km Radius finden Sie Filialen

mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte. Für ein ausgiebiges Shopping bietet sich darüber hinaus das ca. 1,5 km entfernte Donau Zentrum an.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 939.900,-**

Der monatliche Baurechtszins beträgt € 662,10.

### **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! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben

gemäß gesetzlichem Erfordernis:

H 4  
ei 1.  
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 8  
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: