

## **Doppelhaushälfte beim Aupark Jedlesee | Erstbezug**



Haus Gartensicht

**Objektnummer: 3801\_909**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	49,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	649.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

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



RE/MAX



RE/MAX

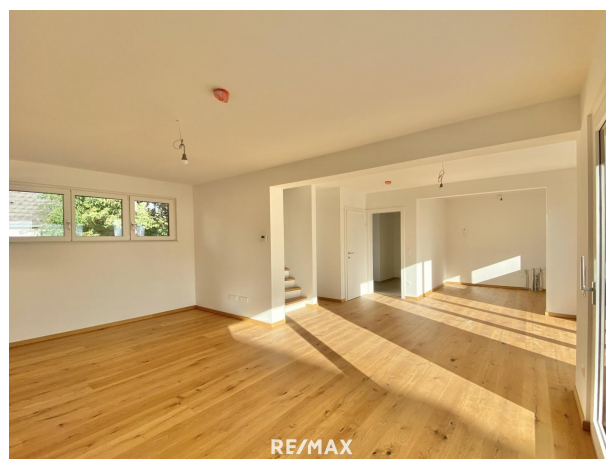
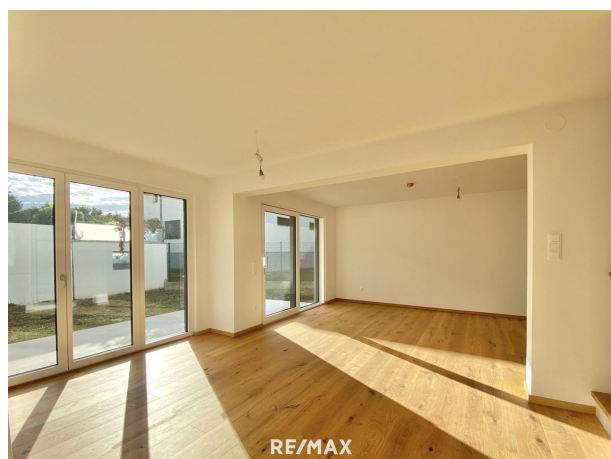


RE/MAX





RE/MAX

















RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Schwarzlackenu in unmittelbarer Nähe der Donau.**

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

**Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu .

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von 108 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen. Weitere 57,61 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der westseitige Garten mit einer 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. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Westseite im Erdgeschoß. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 2,8 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. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und kann beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum genutzt werden. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.**

**Die grüne Lage in der Nähe zur Neuen Donau und Donauinsel bietet Ihnen erholsames Wohnen.**

Die Gegend in der Schwarzlackenu ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Die Neue Donau und die Donauinsel sind sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß in Kürze zu erreichen und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zu sportlichen Aktivitäten. Der nahegelegene Marchfeldkanal und die Loretowiese mit dem großen Spielplatz bieten Abwechslung für Groß und Klein. Für Freunde des Wassersports ist zudem das Segelzentrum Wien in guter Reichweite. An der Prager Straße sind Supermärkte wie Eurospar, Hofer und Billa zu finden. In unmittelbarer Nähe finden Familien mit Kindern ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die Einkaufszentren Donauzentrum und

Shoppingcenter Nord (SCN) bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Die Buslinie 34A, welche fußläufig in nur ca. 3 Minuten zu erreichen ist, bringt Sie in rasch zum Bahnhof Floridsdorf, wo sowohl die U-Bahn als auch die S-Bahn verkehren. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer Autobahn A22.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 649.900,-**

Der monatliche Baurechtszins beträgt ca. € 565,-.

### **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 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 g  
esetzlich  
em Erfor  
dernis:  
H 4  
ei 1.  
z 0  
w k  
ärW  
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 5  
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: