

## Luxus-Haus 300 Meter von der Alten Donau in Kagran



Garten

**Objektnummer: 3801\_966**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	1.349.900,00 €

## 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.



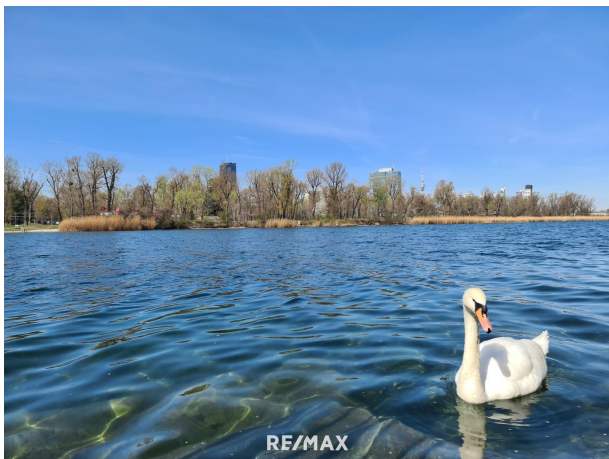
RE/MAX

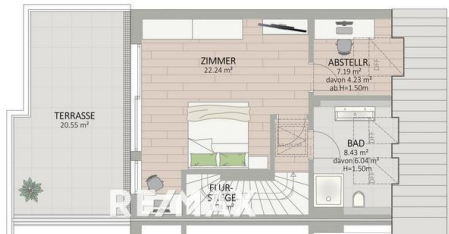
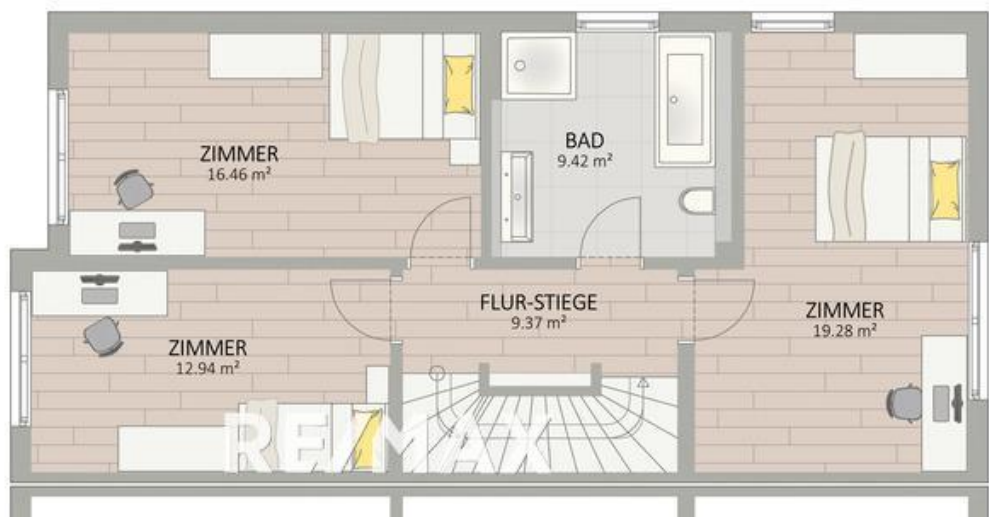


RE/MAX



RE/MAX

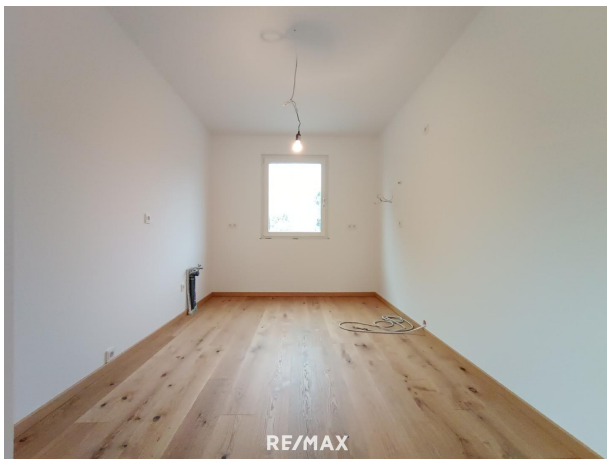


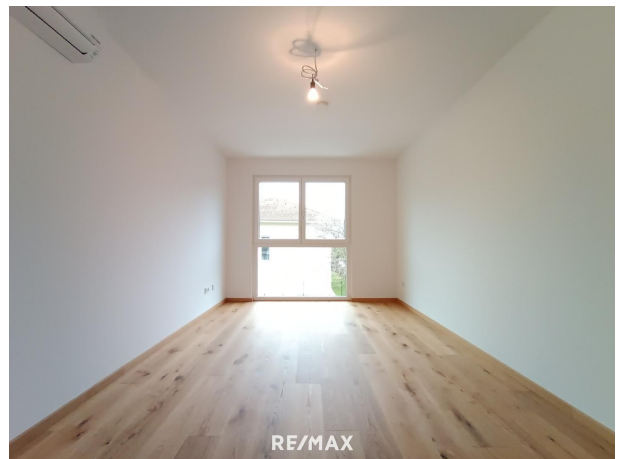


**FÜR DEN KÄUFER  
VERKÄUFER ZAHLT  
KÄUFERPROVISION  
PROVISIONSFREI**

RE/MAX













RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte mit 4 Schlafzimmer in 3 Stockwerken befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Kagran unmittelbar der Alten Donau.** Das Haus ist bezugsbereit. Das Haus ist auf **BAURECHTSGRUND** gebaut! Sehen Sie dieses Erklärungsvideo dazu an: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc> **Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 165 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, sowie weitere 64 m<sup>2</sup> Keller im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der westseitige Garten mit 2 großen Terrassen. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und über Treppen 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. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad und einer Dachterrasse. Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Stiegenhaus sowie die bodentiefen Fenster auf der Westseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Kellergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist dank der zwei großen 100x100cm Fenstern gut belichtet. Somit ist der 23 m<sup>2</sup> Raum perfekt als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.349.900,-** Der monatliche Baurechtszins ist ca. € 655. **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 gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.63  
effizienz:  
Klasse Faktor Gesam A+  
tenergieeffizienz: