

## **Erstbezug Doppelhaushälfte am Bruckhaufen | Baurechtsgrund**



Haus von Gartenseite

**Objektnummer: 3801\_788**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	799.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

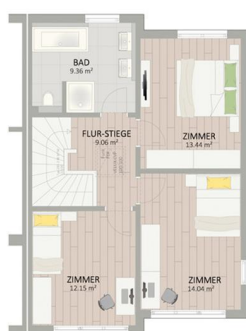


### Antonius Mikhael

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

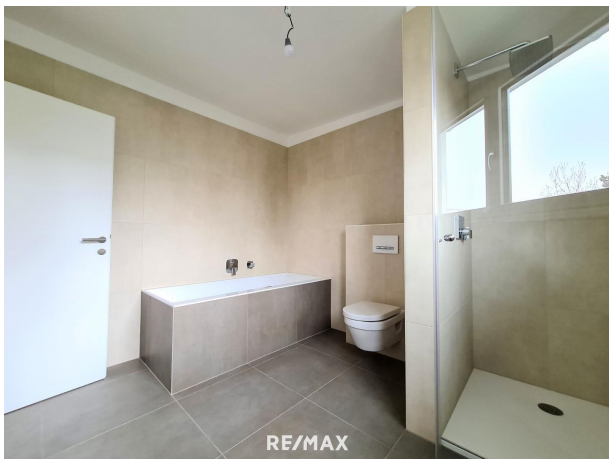
H +43 676 66 11 399

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









## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage am Bruckhaufen in unmittelbarer Nähe der Alten Donau.** 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** Diese exklusive Doppelhaushälfte wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 105 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 52,98 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der nordwestseitige Garten mit einer 20,36 m<sup>2</sup> 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 seitlichen Fenster bei den Treppen sowie die bodentiefen Fenster auf der Südostseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 2,89 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 ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 20 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. Außenrollläden und eine Klimaanlage gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **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 – welche zum erfrischenden Bad in der Alten Donau einlädt – 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 nahegelegene UNO City und die Vienna International School. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 799.900,00** Der monatliche Baurechtszins ist aktuell € 535,51. **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! 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!

ga  
be  
n g  
em  
äß  
ge  
set  
zlic  
he  
m  
Erf  
ord  
ern  
is: