

## Hochwertige Doppelhaushälfte nahe Alte Donau in Kagran



Haus

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	939.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Nicholas Riedl**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

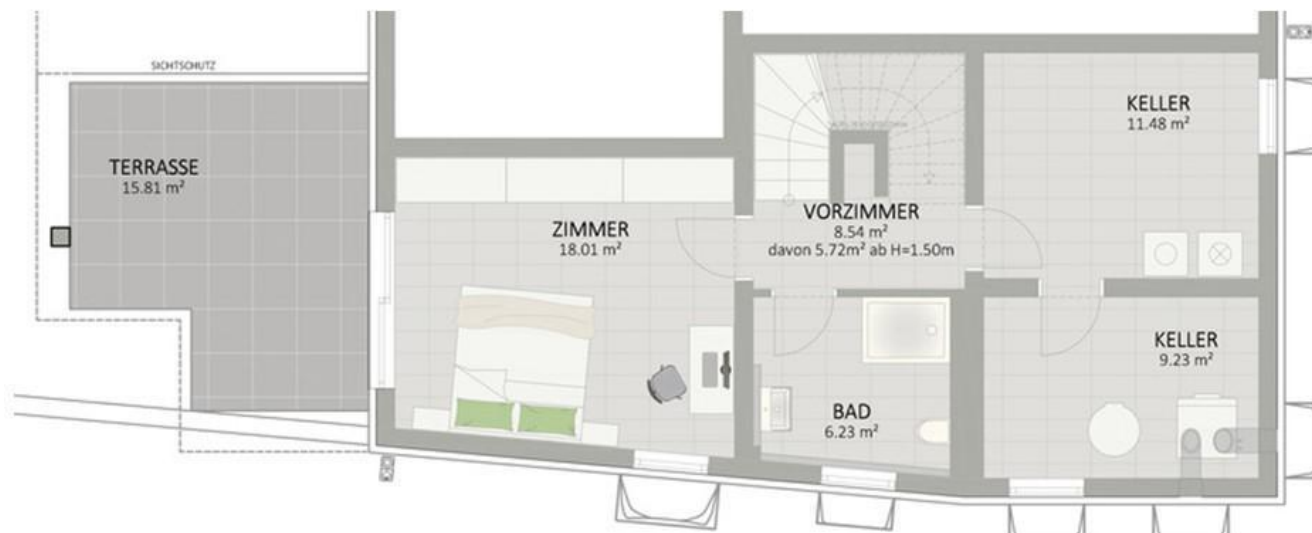
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



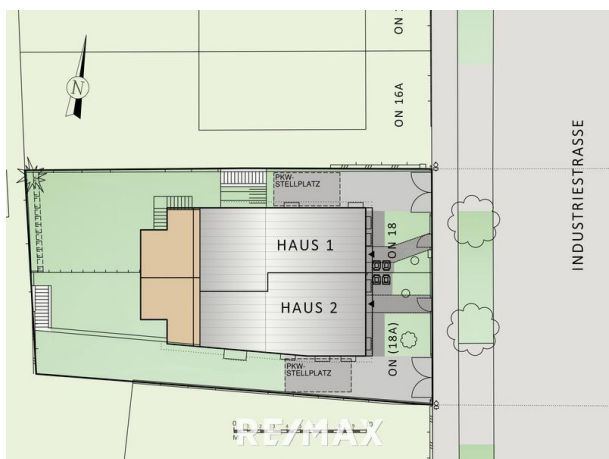
RE/MAX

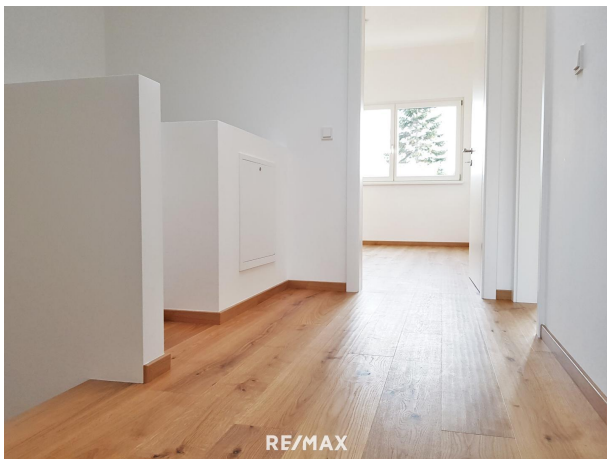


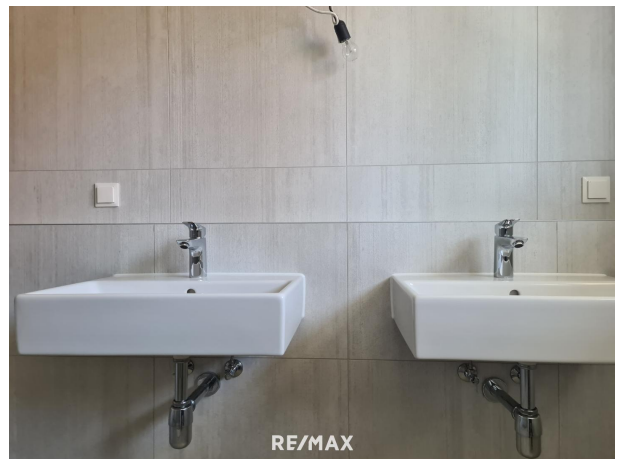
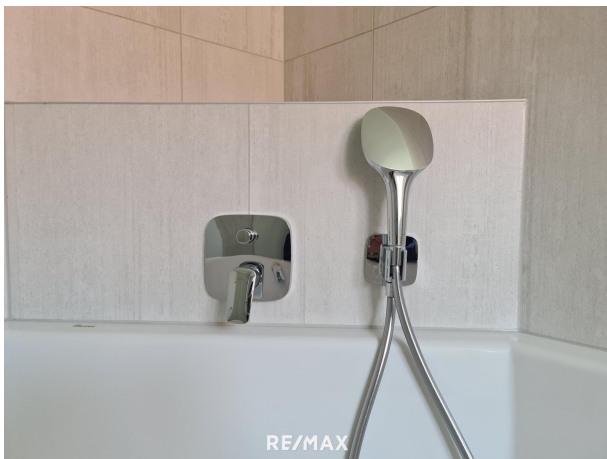
RE/MAX

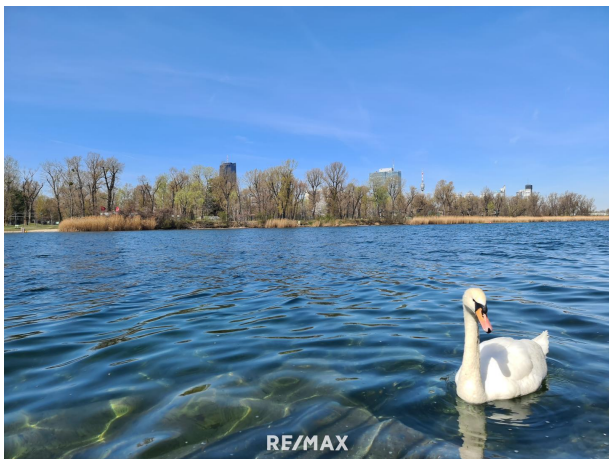


RE/MAX













## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte mit 4 Schlafzimmern in 3 Stockwerken befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Kagran, unmittelbar der Alten Donau.** Die Fertigstellung ist im Herbst 2024. 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 schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 149 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, sowie weitere 28 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. Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum sowie die bodentiefen Fenster auf der Nordwestseite. 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. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und hat ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Garten. Ein eigenes Bad mit Dusche macht das Untergeschoss zur separaten Einheit. 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 € 939.900,-** Der monatliche Baurechtszins ist € 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 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:

Heizwär 41.0 kW

mebeda h/(m<sup>2</sup>a)

rf:  
Klasse B  
Heizwär  
mebeda  
rf:  
Faktor G0.68  
esamten  
ergieeffi  
zienz:  
Klasse A+  
Faktor G  
esamten  
ergieeffi  
zienz: