

## **Doppelhaushälfte in Schwarzlackenau| Erstbezug**



Haus mit schönem Garten

**Objektnummer: 3801\_907**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	124,00 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>	57,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	707.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

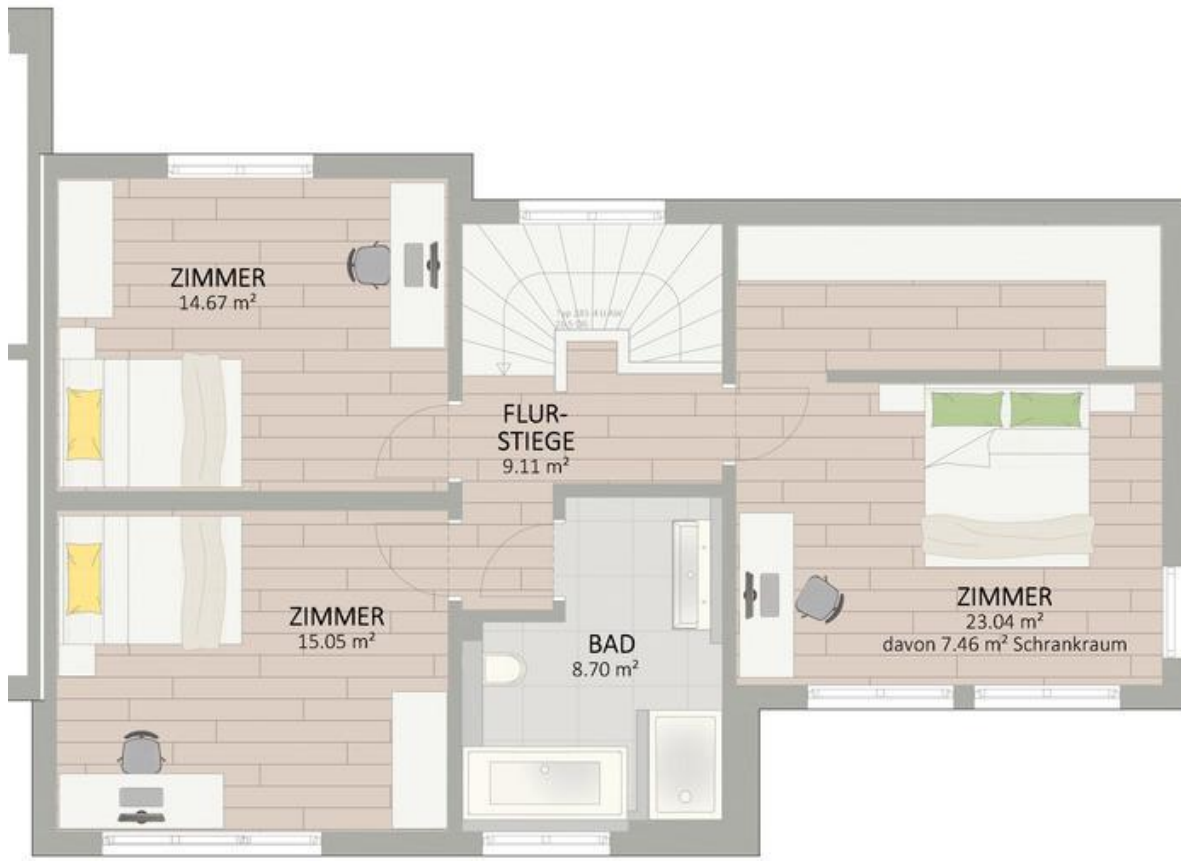


**Gayane Mileski**

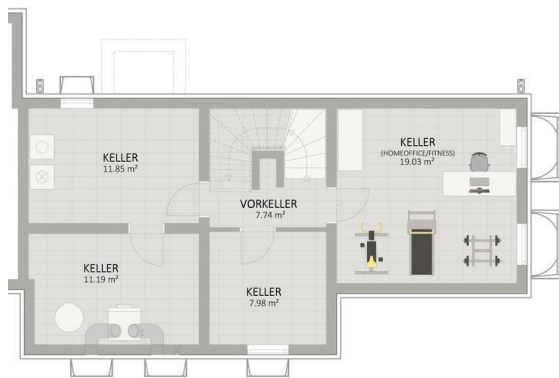
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

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

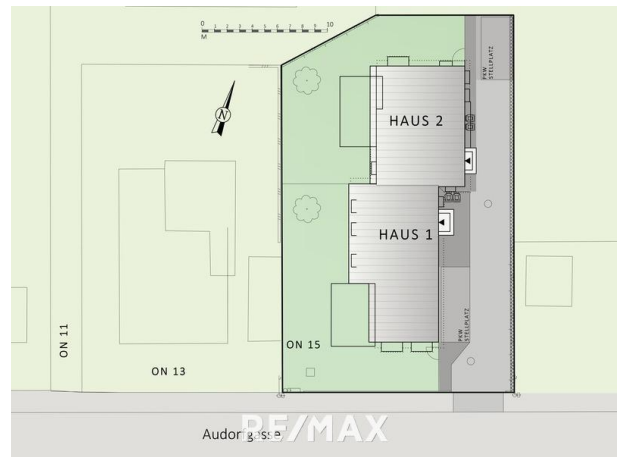




RE/MAX

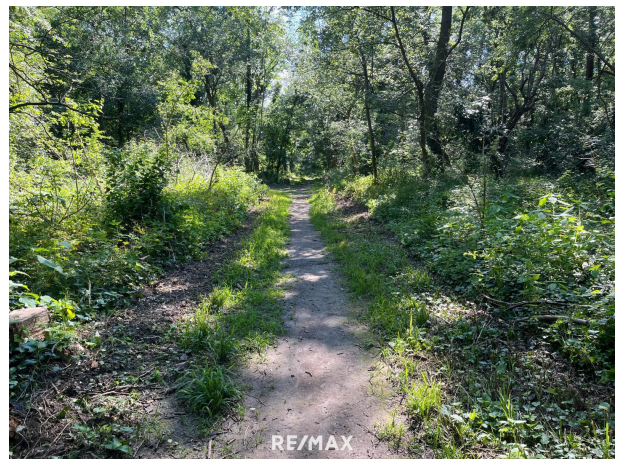
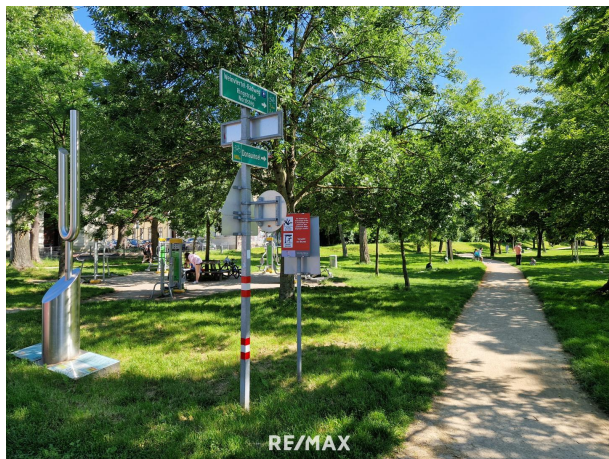
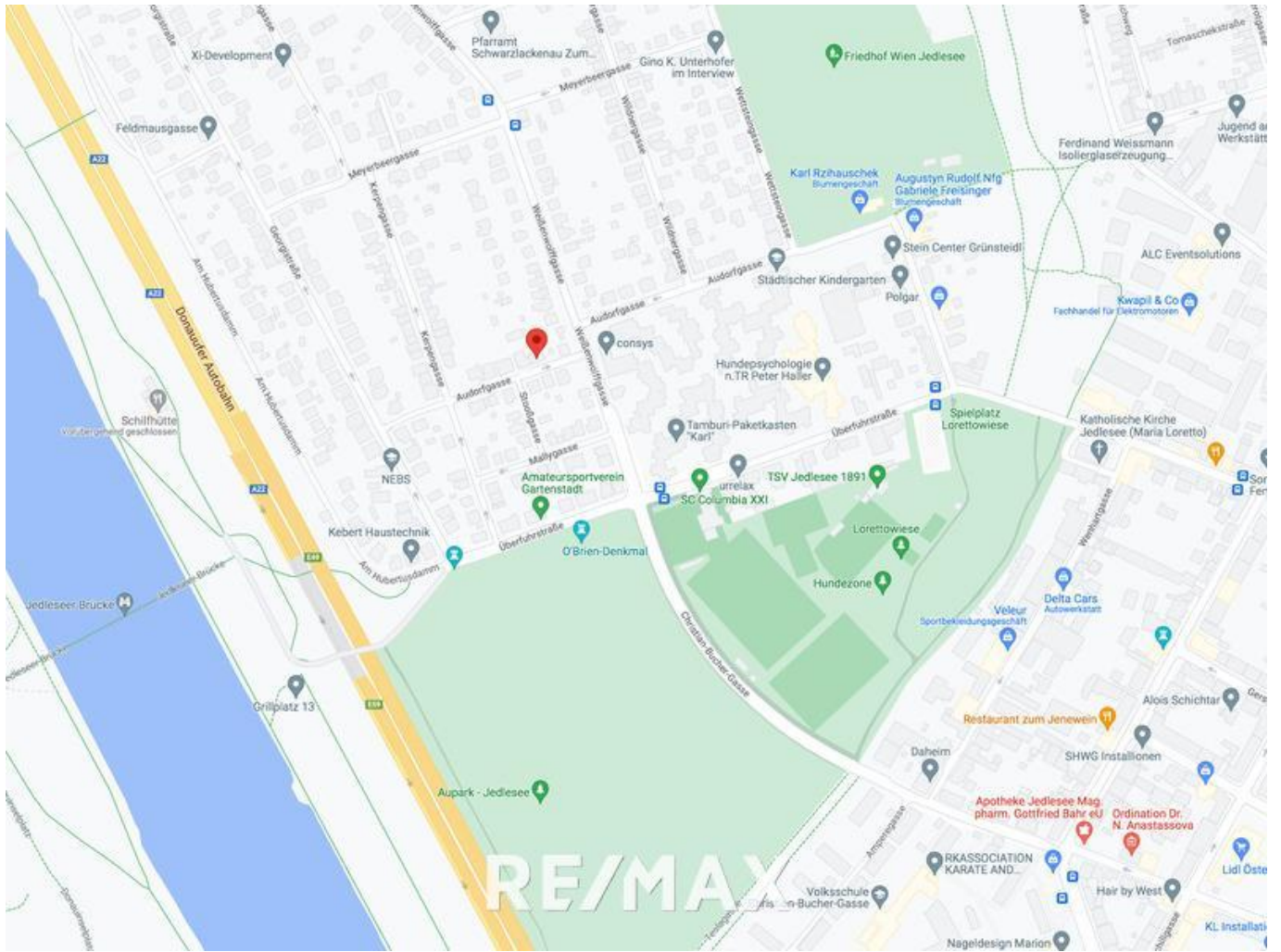


RE/MAX



Audorf g:s: B  
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! Sehen Sie dieses Erklärungsvideo dazu an: <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 belagsfertig oder schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 124 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 58 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. 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 das Fenster bei den Stiegen sowie die bodentiefen Fenster auf der Westseite. 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 ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 19 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 gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. In der Umgebung befinden sich mehrere Parkanlagen und Erholungsgebiete (Aupark, Loretowiese, Donauinsel, Marchfeldkanal), die ideal für Spaziergänge und Fahrradrunden sind. 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. In unter 3 Minuten erreicht man mit dem Auto die A22-Donauuferautobahn. In 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Buslinie 34A, Station Überfuhrstraße. Von dort aus erreicht man in unter 10 Minuten den Bahnhof Floridsdorf. Der Bahnhof Floridsdorf hat ein großes Angebot an Anschlussmöglichkeiten: U6, S-Bahn, Busse und Straßenbahnen. Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 749.900,- Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 707.900,- Der monatliche Baurechtszins ist ca. € 598,-. 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:41.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:BFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.65Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A+**