

## **4-Zimmer Einfamilienhaus in Wien Donaustadt | Schlüsselfertig mit Swimming Pool**



Außenansicht

**Objektnummer: 6729/80**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	141,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	583.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,36 €
<b>USt.:</b>	14,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12























Atriumgeschoss



Erdgeschoss



Stock 1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
141,71 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**  
6,6 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungenau und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basierten auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einem Dritten angepasst wurden und daher möglicherweise nicht mit IPMSC IPMS 4.2 übereinstimmen.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

Sie möchten ein Höchstmaß an Privatsphäre genießen? Dann sind Sie hier genau richtig.

Über eine private Zufahrtsstraße wird dieses 2020 gebaute Einfamilienhaus erreicht und liegt inmitten einer Kleingartenanlage. Das Einzelhaus ist Teil einer Anlage, in der 27 Häuser im gleichen Stil erbaut wurden. Es entzückt durch seine Rückzugsmöglichkeiten in den eigenen Garten und die gewachsene Nachbarschaft. Ein echter Traum für Sofort-Genießer geht in Erfüllung: Die Ausbaustufe Schlüsselfertig ermöglicht einen sofortigen Einzug. Es fehlen nur noch Ihre Küche und die Möbel, um den Wohntraum zu komplettieren.

Für Ihr Auto ist bereits gesorgt: Jedem Haus ist ein Parkplatz zugeordnet und durch Haltebuchten in der Zufahrtsstraße bei den einzelnen Häusern muss der schwere Wocheneinkauf nicht weit geschleppt werden. Hier wurde an alles gedacht!

## Highlights

- Integrierter Sichtschutz bei Balkonen und Terrasse
- Videosprechanlage
- Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz für die großzügigen Glasflächen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Luftwärmepumpe (am Dach), Niedrigenergiehaus-Standard
- Parkplatz mit Schrankenanlage inkludiert
- Modernste Infrastruktur
- High Speed Internet durch Glasfaser
- Schlüsselfertig

## Über das Haus

Leben auf drei Ebenen: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang zur Terrasse und Garten mit Pool. Für die Gäste befindet sich ein separates WC im Eingangsbereich. Das Obergeschoss teilt sich in zwei Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne sowie WC auf. Das lichtdurchflutete Hauptschlafzimmer überzeugt mit



seiner Eckverglasung und dem Zugang zum ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon. Im Untergeschoss erwartet Sie ein ausgebauter Keller mit einem über 50 m<sup>2</sup> großen Zimmer, welches ideal als zweiter Wohnraum genutzt werden kann. Durch das Atrium werden die Räumlichkeiten mit natürlichem Licht durchflutet. Außerdem befindet sich im Untergeschoss das zweite Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie der Technikraum.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

### Erdgeschoss

- Wohnküche mit 32,7 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,20 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit 4,01 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 32,89 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude / Gartenhütte mit 3,36 m<sup>2</sup>
- Pool 6 m (L) x 3 m (B) x 1,5 m (T)

### Obergeschoss

- Zimmer mit 13,44 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit 13,52 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne mit 6,69 m<sup>2</sup>
- Gang mit 3,60 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 6,60 m<sup>2</sup>

### Atriumgeschoss

- Zimmer mit 51,93 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit 8,31 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit 3,98 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 2,48 m<sup>2</sup>

- Atrium mit 14,00 m<sup>2</sup>

## **Der Baurechtsgrund - Dein Haus. Mein Grundstück.**

Möchten Sie sich im hochpreisigen urbanen Raum ein Zuhause mit Garten schaffen? Das ist Chance! Ein Trend der sich seit Jahrzehnten bewährt – der Baurechtsgrund.

Besonders für junge Familien ohne viel Eigenkapital ist ein Einfamilienhaus auf einem Baurechtsgrund eine interessante Möglichkeit. Aufgrund einer Ersparnis von bis zu 35% der Anschaffungskosten und einer Reduktion der Nebenkosten von bis zu 30.000€ des Grundstücks ist eine Finanzierung leichter möglich.

Der Baurechtsvertrag läuft noch bis 31.12.2117 und die Nutzungsrechte werden im C-Blatt des Grundbuchs eingetragen. Das Grundstück kann, wie ein Eigengrund, selbst genutzt, verkauft, vermietet, verschenkt oder vererbt werden. Am Ende der Laufzeit fällt das Grundstück in den Besitz des Grundeigentümers zurück oder die Vertragsparteien einigen sich auf eine Verlängerung. Alles ist möglich!

### Vorteile

Der wohl größte Vorteil beim Kauf eines Baurechtsgrundes ist der Preis. Dieser ist verhältnismäßig günstig und man muss keine Kosten für die Anschaffung des Grundstücks leisten. Somit bekommt man auch leichter eine Finanzierung, das haben wir für Sie schon geprüft. Wir helfen Ihnen auch gerne mit der Kontaktaufnahme zu den Banken. Ein weiterer Vorteil ist die Ersparnis der Nebenkosten auf den Preis des Grundstücks. Die Nebenkosten dürfen nicht unterschätzt werden – rund 10 % des Kaufpreises fallen für diese an. Ein Baurechtsgrund kann gleich wie bei einem Eigengrund selbst genutzt, vermietet, verschenkt oder vererbt werden.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap