

**Naturnahes Wohnen in der Stadt: Ihr Einfamilienhaus mit  
großem Garten | 1481m<sup>2</sup> Grundstücksfläche |  
BAURECHTS-Grundstück**



**Objektnummer: 3927**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 284,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

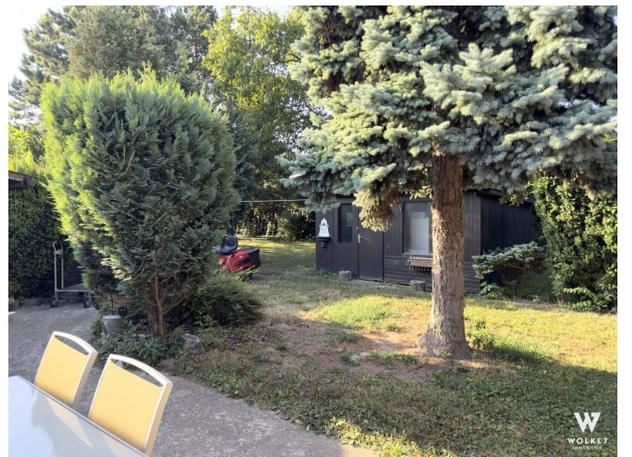
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eder**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien





















# Objektbeschreibung

## Baurechtsgrundstück der Stadt Wien – Laufzeit bis 2044

### Was ist Baurecht?

Baurecht bezeichnet das Recht, eine Liegenschaft über eine vereinbarte Dauer zu nutzen. Hierbei wird ein jährlicher Baurechtszins entrichtet, der mit einer Miete vergleichbar ist. Im Unterschied zu einer Pacht wird das Baurecht jedoch im Grundbuch eingetragen, was auch eine Finanzierung erleichtert, da Banken die Möglichkeit haben, Kredite grundbücherlich abzusichern. Das Baurecht ist zudem vererbbar und kann auch verschenkt werden.

### Beschreibung der Liegenschaft:

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich auf einem **großzügigen Baurechtsgrundstück** der Stadt Wien und bietet mit einer Gesamtfläche von ca. 1.481 m<sup>2</sup> eine einzigartige Möglichkeit, naturnahes Wohnen mit allen Vorteilen der Stadt zu vereinen. Das Grundstück beeindruckt durch seine parkähnliche Gestaltung, die zahlreichen Extras und den attraktiven **Baurechtszins von nur EUR 794,- jährlich**. Der Baurechtsvertrag läuft bis 2044. Das Wohnhaus bietet eine Nutzfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie umfasst **drei großzügige Zimmer**, eine gut ausgestattete Küche, eine kleine Kellerstube sowie ein Nebengebäude mit einer **großen Werkstatt** und einer **zusätzlichen separaten Ausgedinge-Wohnung** mit Wohnküche, WC und Dusche. Ein Teil des neu errichteten Zubaus wurde als Werkstatt gestaltet, die sich perfekt für handwerkliche Tätigkeiten oder als Hobbyraum eignet. Weitere Ausstattungsmerkmale sind zwei WCs, zwei Duschen, eine Gartensauna, eine Garage, ein Carport sowie ein Geräteschuppen. Das Grundstück ist von einem gepflegten Altbaumbestand umgeben und vermittelt ein parkähnliches Ambiente.

Im Jahr 2015 wurde das Haus ausgebaut, teilweise klimatisiert und einige der Fenster erneuert, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Ein besonderes Highlight: Ein Teil des hinteren Grundstücks wäre zusätzlich bebaubar und bietet damit Potenzial für ein weiteres Wohnhaus.

### Verkehrsverbindung:

Die zukünftige U-Bahn-Station „Oberes Hausfeld“ (U2) ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Sie direkt mit dem Stadtzentrum von Wien. Die Buslinien 97A und 88A bieten zusätzliche Anbindungen in die umliegenden Stadtteile und erleichtern den täglichen Weg zur Arbeit oder zu Freizeiteinrichtungen. Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahn A23 besonders attraktiv, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen gewährleistet. Die zentrale Lage kombiniert mit der ruhigen, grünen Umgebung macht diese Immobilie besonders begehrenswert.

## **Nahversorgung:**

Die Seestadt Aspern, mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Restaurants, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet alles, was das Herz begehrt. Für Familien mit Kindern sind mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung angesiedelt, ebenso wie Ärzte und das nahegelegene Donauspital, das eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellt.

## **Preis und Laufzeit:**

Dieses Grundstück der Stadt Wien wird ausschließlich im Rahmen des bestehenden Baurechtsvertrags vergeben, der eine Laufzeit bis 2044 umfasst. Der Baurechtszins beträgt indexgesicherte ca. € 794,- pro Jahr. Eine Verlängerung des Baurechts über 2044 hinaus könnte laut aktueller Behördenauskunft mit einer entsprechenden Wertanpassung möglich sein. Allerdings gibt es hierfür keine Garantie oder schriftliche Zusicherung.

Die Übernahme des Baurechts für dieses charmante und idyllisch gelegene Grundstück ist mit einem Kaufpreis von € 299.000,- verbunden, bezogen auf den aktuellen Zustand der Immobilie. Die Übergabe erfolgt nach Genehmigung des Kaufvertrags durch die Stadt Wien, die ein vertraglich eingeräumtes Vorkaufsrecht besitzt.

**Kaufpreis: € 299.000,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Kaufvertragsabwicklung muss über Koch & Hupfau Rechtsanwälte abgewickelt werden (der Kaufvertrag ist wurde bereits erstellt).

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar. Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung jederzeit möglich. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich selbst von den vielen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

## **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei

Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Ihr Ansprechpartner:**

**THOMAS EDER**

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: [eder@w7.immo](mailto:eder@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap