Mehr Haus fürs Geld – dank Baurechtsgrund! | 5-Zimmer Einfamilienhaus mit Garten und Parkplatz | 1220 Wien



Wohnküche - Digital Staging

Objektnummer: 6729/79

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,97 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,71 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	592.000,00 €
Betriebskosten:	110,36 €
USt.:	14,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7





























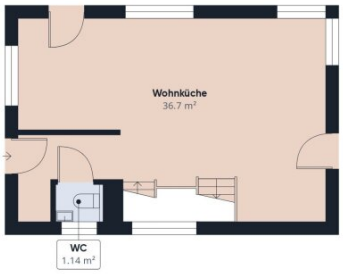




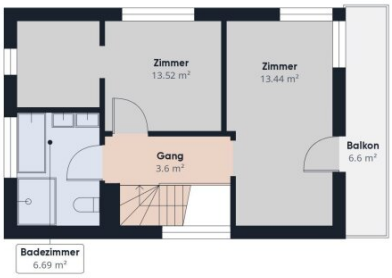




Atriumgeschoss Gebäude 1



Erdgeschoss Gebäude 1



Stock 1 Gebäude 1

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

140.97 m²

Balkone und Terrassen

6.6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. 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.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Mehr Haus fürs Geld – dank Baurechtsgrund

Nur noch 2 Häuser verfügbar

Sie möchten Privatsphäre, Garten und urbane Lage – ohne Kompromisse?

Über eine private Zufahrtsstraße erreichen Sie Ihr Einfamilienhaus (Baujahr 2020) in einer gewachsenen Anlage mit 27 Häusern.

Highlights

- Schlüsselfertig – sofort einziehen (nur Küche & Möbel ergänzen)

- Eigener Garten als ruhiger Rückzugsort

- Fixer Parkplatz je Haus, Haltebuchten für bequemen Wocheneinkauf

- HWB 47,71 | Energieklasse B

Warum Baurechtsgrund?

Weil Ihr Budget in Wohnqualität statt in Boden fließt: mehr Platz, bessere Ausstattung, attraktivere Lage.

- Bis zu **35 % geringere Anschaffungskosten**
- Bis zu **30.000 € weniger Nebenkosten**
- **Langfristige Sicherheit**: Baurechtsvertrag bis **31.12.2117**
- **Grundbuchgesichert (C-Blatt)** – **verkaufen, vermieten, verschenken, vererben** möglich

Lebensqualität jetzt – Erbe später, aber sicher

Ja, Vererbung ist möglich. Wichtiger ist: Ihre Familie profitiert jahrzehntelang von mehr Raum,

Licht, Ausstattung und Lage. Das ist Lebensqualität, die man nicht aufschieben sollte.

Über das Haus

Leben auf drei Ebenen: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang zur Terrasse und Garten. 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 m² großen Balkon. Im Untergeschoss erwartet Sie ein ausgebauter Keller mit zwei extra Zimmern, die als Schlafräume oder auch als Arbeitsbereiche genutzt werden können. Durch das Atrium werden die Räume 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 m²

- Separates WC mit 1,20 m²

- Vorraum mit 4,01 m²

- Terrasse mit 32,89 m²

- Nebengebäude / Gartenhütte mit 3,36 m²

Obergeschoss

- Zimmer mit 13,44 m²

- Zimmer mit 13,52 m²

- Badezimmer mit Dusche und Badewanne mit 6,69 m²

- Gang mit 3,60 m²

- Balkon mit 6,60 m²

Atriumgeschoss

- Zimmer mit 28,01 m²

- Zimmer mit 14,85 m²

- Badezimmer mit 8,31 m²

- Technikraum mit 3,98 m²

- Abstellraum mit 2,48 m²

- Atrium mit 14,00 m²

Baurechtsgrund – die clevere Alternative

Im hochpreisigen urbanen Raum ermöglicht der Baurechtsgrund spürbar mehr Wohnen fürs Geld – ohne auf Eigentümer-Freiheiten zu verzichten.

- Bis zu 35 % geringere Anschaffungskosten (kein Grundstückskauf)

- Bis zu 30.000 € Ersparnis bei Nebenkosten

- Planungssicherheit bis **31.12.2117**

- Rechtlich gesichert im Grundbuch (C-Blatt): **verkaufen, vermieten, verschenken, vererben** möglich

Mehr Wohnstandard – statt ewige Kompromisse

Ohne Grundstückskosten kann Ihr Budget direkt in Qualität fließen: Architektur, Raumgefühl, Ausstattung, Lage.

So entsteht höherer Wohnstandard – und zwar jetzt, für die nächsten Jahrzehnte.

Die Vererbungsfrage ist geklärt: Das Haus ist vererbbar; zugleich genießen Sie heute die Vorteile eines großzügigen, hochwertigen Zuhauses.

Recht & Sicherheit (Kurzüberblick)

- Baurechtsvertrag bis 31.12.2117

- Nutzungsrechte im Grundbuch (C-Blatt) eingetragen

- Volle Verwertbarkeit analog Eigengrund

• • Details zum **Baurechtszins** & Vertragsunterlagen erläutern wir transparent im Beratungsgespräch.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

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

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