# Mehr Zuhause für weniger Geld – dank Baurecht clever investieren | 4-Zimmer Einfamilienhaus | 1220 Wien



Außenansicht

**Objektnummer: 6729/81**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 141,71 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 47,71 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 585.000,00 € |
| **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

























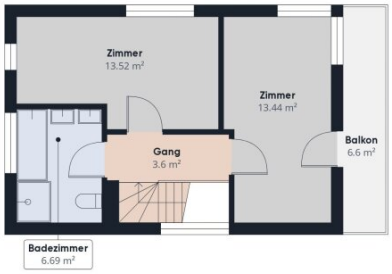





Atriumgeschoss




Erdgeschoss




Stock 1

Avana

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

162.75 m²

**Balkone und Terrassen**

20.31 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 einem über 50 m² 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 32,70 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 51,93 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