

**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



**Michael Rotter**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7















Avana

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

162,75 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

20,31 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

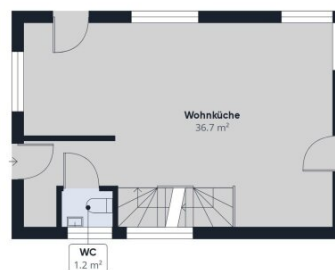
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

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.

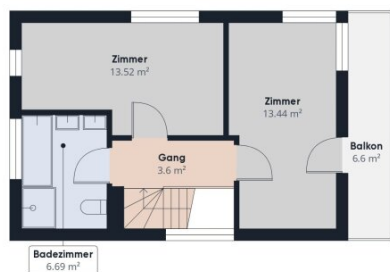
GIRAFFE 360



Atriumgeschoss



Erdgeschoss



Stock 1



# 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 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 32,70 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>

### **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>

### **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.

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