

**... eine Kindheit wie im Bilderbuch – Wohnen in Breitenlee -  
belagsfertige Reihenhäuser auf Baurechtsgrund -  
belagsfertig ab September 2023**



**Objektnummer: 4275**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,44 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	42,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	475.016,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises der Baurechtseinlage sowie 2% des Baurechtzinses (Basis 45 Jahre)  
zuzüglich 20% Umsatzsteuer

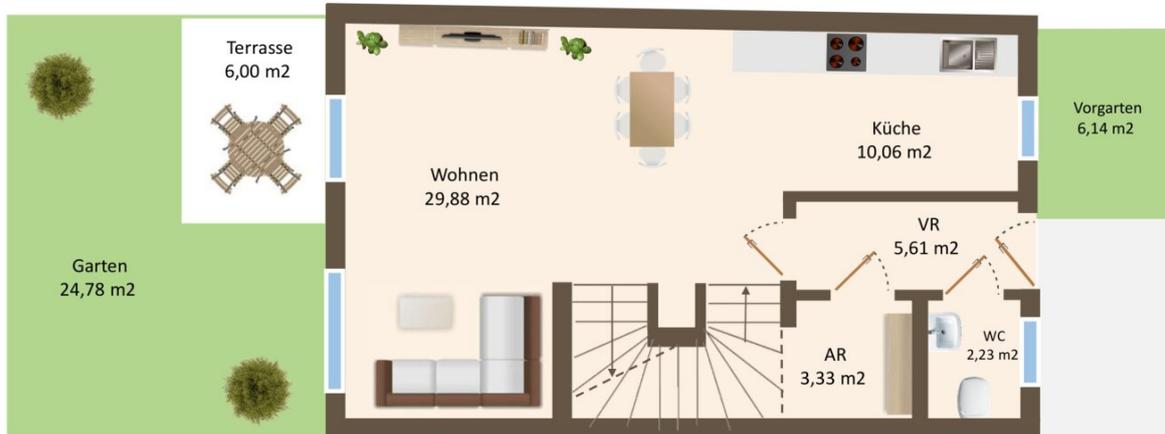
## Ihr Ansprechpartner



**Concetta Merle**

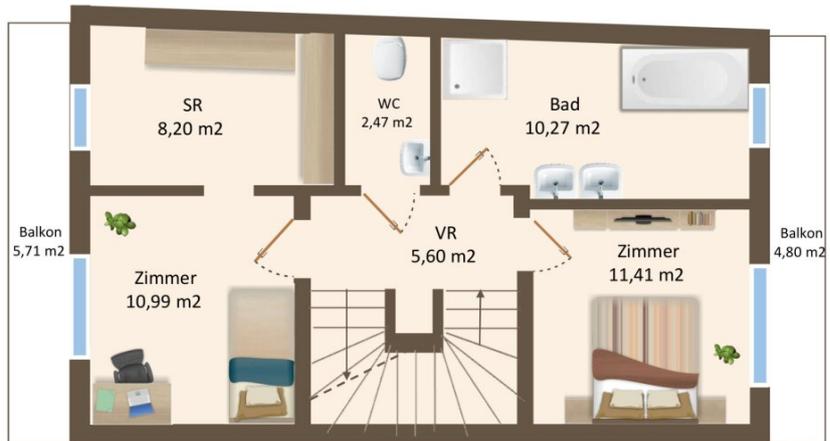
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B





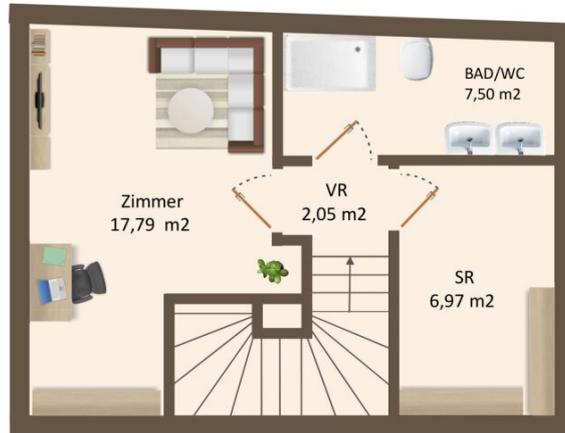
## HAUS 12 - EG

LANDAA



## HAUS 12 - OG

LANDAA



## HAUS 12 - DG

LANDAA

## Objektbeschreibung

Der alte Ortskern von Breitenlee: die Breitenleer Pfarrkirche und die rundum angesiedelten historischen Streckhöfen lassen einen noch die Geschichte spüren. Dieser Teil ist Schutzzone und hat seinen charmanten Dorfcharakter behalten; auf einen Kaffee zum Bäcker, Ab-Hof-Verkauf oder auf ein Glaserl zum Dorfheurigen? Für Alle etwas dabei und das fußläufig. Kindergarten und Schule sind um die Ecke, das schaffen die Kleinen bald alleine.

Blumig auch die Straßennamen: Zinienweg, Fuchsienweg, Palargonienweg, Oleanderweg, Azaleengasse, Ginsterweg und AGAVENWEG .... duftiger geht's wohl nicht.

... eine Kindheit wie im Bilderbuch. Am Wochenende aufs Radl schwingen und direkt von zu Hause die Natur entdecken, alte Donau, Lobau, Donauinsel, alles ums Eck.

15 massiv gebaute Wohneinheiten auf Baurechtsgrundstücken warten auf Sie und ihre Familie! Die Anlage gliedert sich in fünf Baublöcke zu je drei Wohneinheiten:

- Block A – Agave – Haus 1, 2 und 3
- Block B – Buche – Haus 4, 5 und 6
- Block C – Clematis – Haus 7, 8 und 9
- Block D – Distel – Haus 10, 11 und 12
- Block E – Eibe – Haus 13, 14 und 15

Der Zugang erfolgt über eine Privatstraße entlang der Bauteile. Die einzelnen Häuser variieren in ihren Wohnnutzfläche zwischen 105 und 147m<sup>2</sup>. Die Häuser rechts gelegen sind die „Gartenliebhaber“, diese verfügen über die größten Gartenanteile. Die mittleren Häuser – sind alle unterkellert – also ideal für die „Hobbybastler“. Die links gelegenen Häuser sind für diejenigen mit dem „grünen Daumen“ - aber nicht zuviel davon, sonst artet es ja in Arbeit aus.

Alle Häuser teilen sich auf drei Ebenen auf: Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Das Dachgeschoß hat im mittleren Bereich eine flachere Dachneigung und Gauben, um Ihnen mehr Raum zu bieten ... ein Ort um zu Hause anzukommen.

Alle Einheiten werden belagsfertig übergeben (der Aufpreis für "schlüsselfertig" beträgt je nach Ausstattung in etwa 500 Euro netto zuzüglich 20% Umsatzsteuer) – wir wollen ihrer Kreativität ja freien Raum lassen. Geheizt wird mit Luftwärmepumpe, jede Einheit hat ihre Eigene! Für jedes Häuschen ist ein Stellplatz vorgesehen und kann zugekauft werden. Es besteht die Möglichkeit eine E-Ladestation nachzurüsten.

\* Die Anlage befindet sich im Bau. Die dargestellten Fotos sind Beispielfotos und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

\*\* Die Maklerprovision beträgt 3% vom Kaufpreis des Gebäudes und 2% des Baurechtszinses berechnet auf Basis von 45 Jahren.

\*\*\* Der Baurechtszins für die gesamte Anlage beträgt derzeit jährlich 50.886,80. Der auf die einzelnen Einheiten entfallende Anteil beträgt rund ca 285 bis 300€/Monat.

*Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler:in und dem Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns seitens Eigentümer:in und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

*„Auf Grund der EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine systemgenerierte Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“ Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Falle eines Kaufabschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten das gesetzliche Honorar 3% des erzielten Verkaufspreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer beträgt (Honorarverordnung für Immobilienmakler BGBl. 262 und 297/1996). Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap