

**Eckreihenhaus mit sonniger Dachterrasse, Garten und  
Wohnkeller - Ihr Start ins Familienglück !**



**Objektnummer: 7464/91**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	123,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,54 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Clarissa Izzo**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11  
1220 Wien

H +4368110304587

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



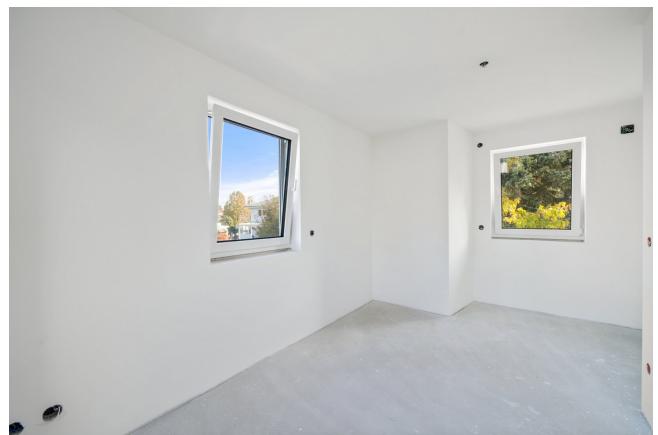










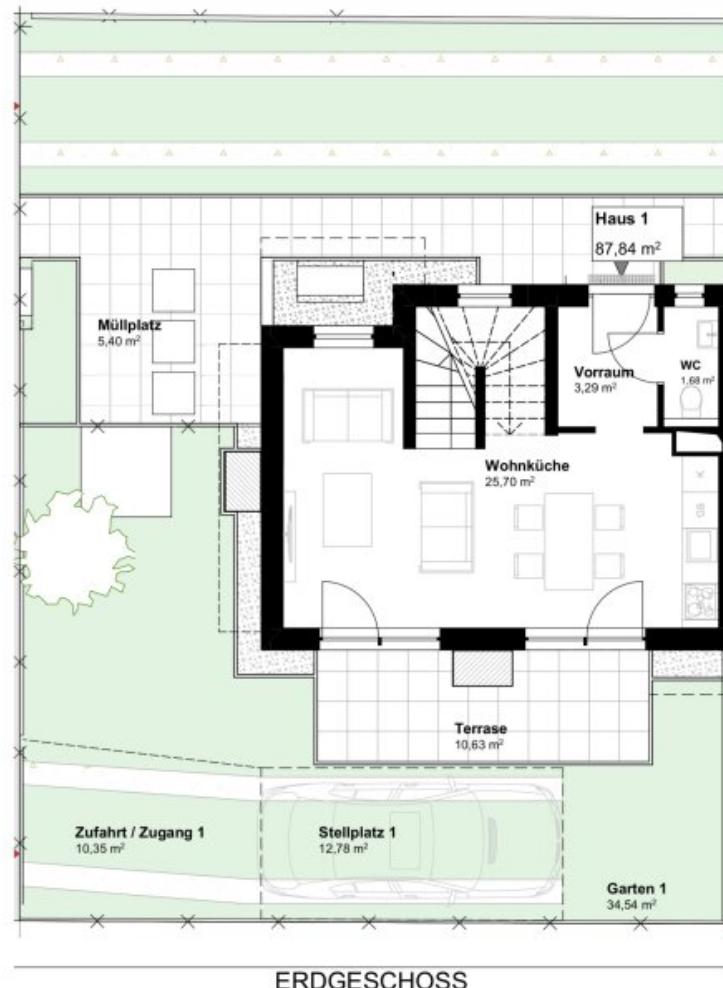
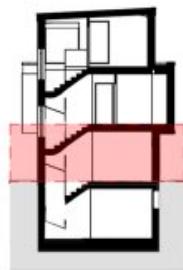




**HAUS 1:**

Wohnnutzfläche	87,84 m <sup>2</sup>
Nebenräume (Keller)	35,65 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	123,49 m <sup>2</sup>

EG Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
Garten	34,54 m <sup>2</sup>
DG Terrasse	24,06 m <sup>2</sup>
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1	12,78 m <sup>2</sup>

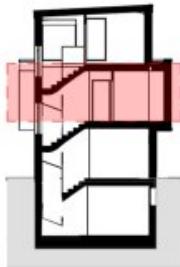


ERDGESCHOSS

5 0

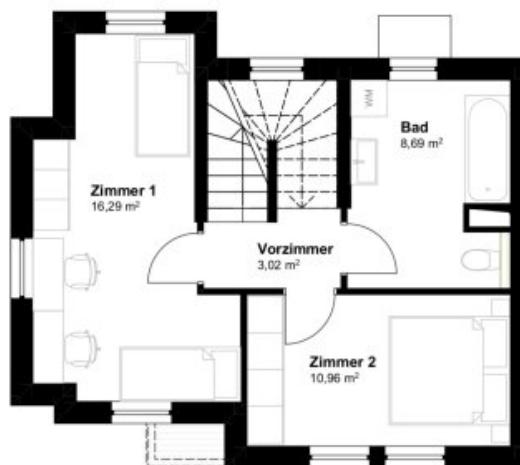


**Verkaufsplan**  
1210 Wien - Wildnergasse 90,  
Haus 1

**HAUS 1:**

Wohnnutzfläche	87,84 m <sup>2</sup>
Nebenräume (Keller)	35,65 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	123,49 m <sup>2</sup>

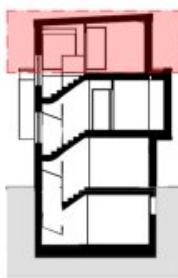
EG Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
Garten	34,54 m <sup>2</sup>
DG Terrasse	24,06 m <sup>2</sup>
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1	12,78 m <sup>2</sup>



1. OBERGESCHOSS

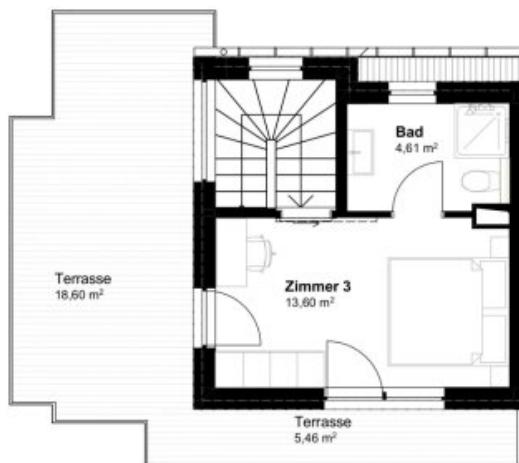


**Verkaufsplan**  
1210 Wien - Wildnergasse 90,  
Haus 1

**HAUS 1:**

Wohnnutzfläche	87,84 m <sup>2</sup>
Nebenräume (Keller)	35,65 m <sup>2</sup>
	<b>123,49 m<sup>2</sup></b>

EG Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
Garten	34,54 m <sup>2</sup>
DG Terrasse	24,06 m <sup>2</sup>
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1	12,78 m <sup>2</sup>

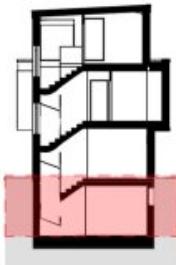


DACHGESCHOSS

5 0



**Verkaufsplan**  
1210 Wien - Wildnergasse 90,  
Haus 1

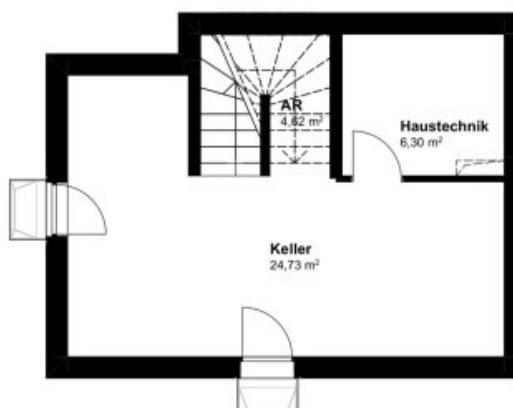


#### HAUS 1:

Wohnnutzfläche	87,84 m <sup>2</sup>
Nebenräume (Keller)	35,65 m <sup>2</sup>
	<b>123,49 m<sup>2</sup></b>

EG Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
Garten	34,54 m <sup>2</sup>
DG Terrasse	24,06 m <sup>2</sup>
Zufahrt / Zugang 1	10,35 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1	12,78 m <sup>2</sup>

Haus 1 Nebenräume  
35,65 m<sup>2</sup>



#### KELLERGESCHOSS

5                    0



## Verkaufsplan

1210 Wien - Wildnergasse 90,  
Haus 1

# Objektbeschreibung

In Grünruhelage nahe dem Marchfeldkanal und dem Donauufer wurde ein exklusives Wohnprojekt mit intelligenter Raumplanung im Niedrig-Energie-Haus Standard realisiert

Die Realisierung umfasst vier südseitig ausgerichtete Reihenhäuser zwischen 118m<sup>2</sup> bis 134m<sup>2</sup> Nutzfläche mit jeweils 4 Zimmer welche sich über 3 Etagen verteilen. Die Ausführung erfolgt in Ziegel-Massiv Bauweise . Jede(r) KäuferIn erwirbt ein Haus mit beeindruckendem Fernblick bis zum Leopoldsberg, einen Gartenanteil mit Terrasse und einen geräumigen Wohnkeller.

Der Einsatz einer **Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung** auf allen Ebenen inklusive dem Wohnkeller schont die Umwelt, sorgt für ein angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten. Die Kombination von **elektrisch betriebenen außenliegendem Sonnenschutz und einer passiven Fußbodenkühlung** sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes, kühles Raumklima.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss: Vorzimmer, Gäste WC sowie Wohnküche, Ausgang auf Terrasse und Garten

Obergeschoss: voll ausgestattetes Bad mit Badewanne sowie 2 Schlafzimmer

Dachgeschoss: Masterschlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie sonniger Dachterrasse

Kellergeschoss: Wohnkeller mit Fussbodenheizung und Fenstern sowie Technikraum

## Baurecht:

**Das Objekt befindet sich auf einem Baurechtsgrund, mit einem günstigen monatlichen Baurechtszins.**

Angesichts stark steigender Grundstückspreise, gepaart mit hohen Zinsen bei der Bank, sowie

einer hohen Eigenmittelanforderung, ist eine Immobilie auf einem Baurechtsgrund die Alternative für leistbares Wohnen!

Unter Baurecht versteht man das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein eigenes Bauwerk zu haben. Das bedeutet, Sie sind der Eigentümer des Bauwerks, also des Hauses, und können dieses **verkaufen, vermieten, vererben, und belasten**, um die Immobilie zu finanzieren. Durch die Eintragung als dingliches Recht im österreichischen Grundbuch sind Ihre Rechte gesichert. Als Grundlage wird ein Baurechtsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, dieser läuft für eine Bestandszeit von 99 Jahren. Der Baurechtszins ist halbjährlich an den Grundstückseigentümer zu entrichten.

Vorteile des Baurechts:

- \* Geringere Kaufnebenkosten - da der Grundanteil (der Kaufpreis für Grund und Boden) wegfällt, sind die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer und Eintragsgebühr) niedriger - Sie sparen somit 4,6%
- \* Reduzierte Eigenkapitalanforderung bei Finanzierung der Immobilie - da der Kaufpreis geringer ist, sind auch die Eigenkapitalanforderungen der Bank niedriger
- \* gleiche Nutzung wie Eigentum - die Immobilie kann verkauft, vermietet, vererbt und auch belastet werden

*Vertragsabwicklung:*

Volle Sicherheit durch treuhändige Abwicklung der Transaktion

## **Highlights:**

- Fairer Preis: **Leistbare Eigenheime für Jungfamilien** mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Qualitätsbauträger aus Österreich mit zahlreichen abgeschlossenen Referenzen
  - langjähriges Baurecht vom Stift Klosterneuburg auf 99 Jahre
  - **Ziegel-Massiv Bauweise:** Wienerberger Porotherm Ziegel

- EPS-Wärmeschutzfassade für hochwertig gedämmte Außenwände
- Fenster: Kunststoff-Alu-Fenster mit **3-Fach Isolierverglasung**
  - moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - Fußbodenheizung auf allen Etagen
  - Möglichkeit zur **Fußbodenkühlung** an heißen Sommertagen
- Inkludiert: **Außenliegender Sonnenschutz** (elektrisch betrieben)
  - **sonnige Dachterrasse**
- **BONUS: 10 Stunden Gutschein für Elektro-Boot fahren bei der "Segelschule IRZL" an der Alten Donau für die Saison 2026.**

**Ausbaustufe:** Belagsfertig

**Baurechtszins:** ca. 300 € monatlich

**Übergabe:** ab sofort möglich

**Schlüsselfertige Variante:** Gegen einen Aufpreis bieten wir bei Bedarf eine schlüsselfertige Endvariante mit individueller Ausstattung an

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap