

**Besuchen Sie uns: OPEN HOUSE 17.MAI**



**Objektnummer: 5853/3453**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hintersdorfer Straße 31b         |
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg              |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 117,81 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 117,81 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 160,86 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                          |
| Kaufpreis:                    | 682.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 188,00 €                         |
| USt.:                         | 18,80 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

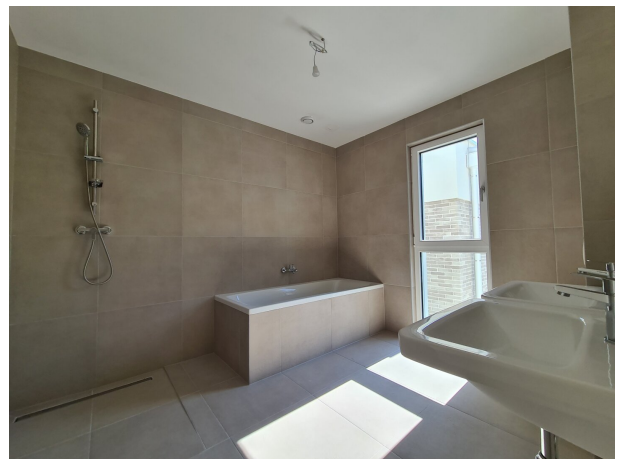
## Ihr Ansprechpartner



REAL3 Immobilien GmbH

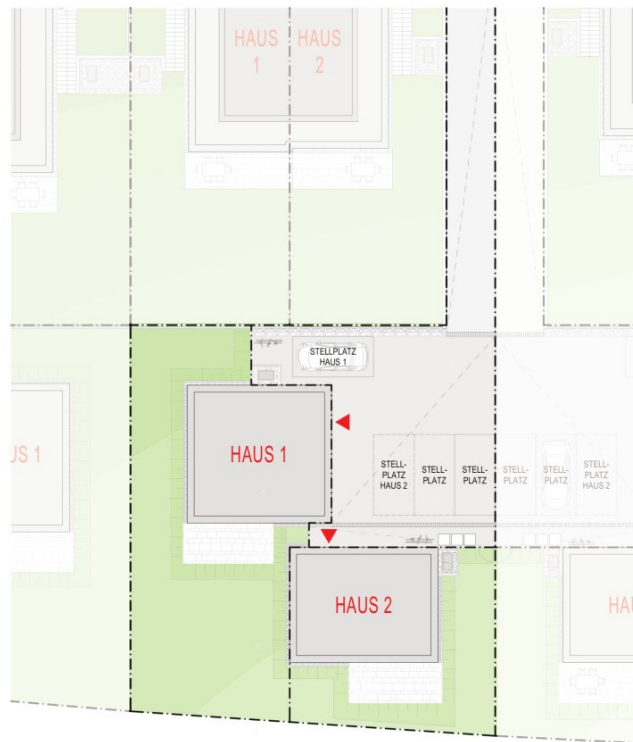








HINTERSDORFER STRASSE 31I  
LAGEPLAN



Unverbindliche Planunterlagen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Flächen- und Distanzangaben. Höhenangaben beziehen sich auf NN. Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Maßstäben. Bautechnische Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten: Die Abbildung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Farben nach Einbau.

Planstand 22.08.2022

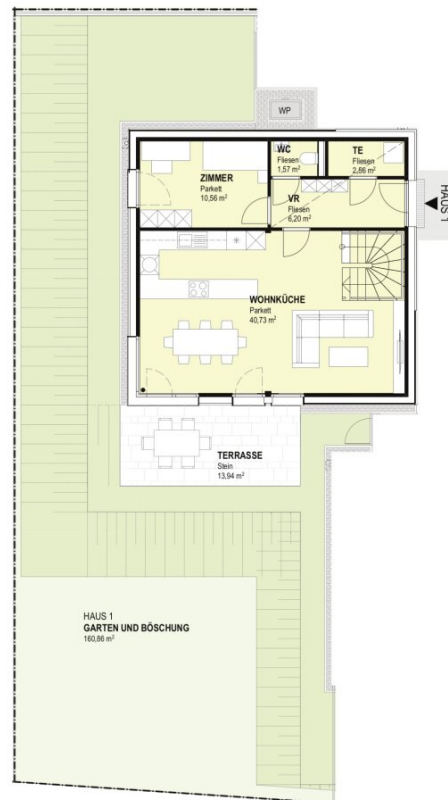


0 10 20 m

HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31I  
HAUS 1  
GRUNDRISS EG**

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 117,81 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE       | 13,94 m <sup>2</sup>  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m <sup>2</sup>  |
| EIGENGARTEN    | 160,86 m <sup>2</sup> |

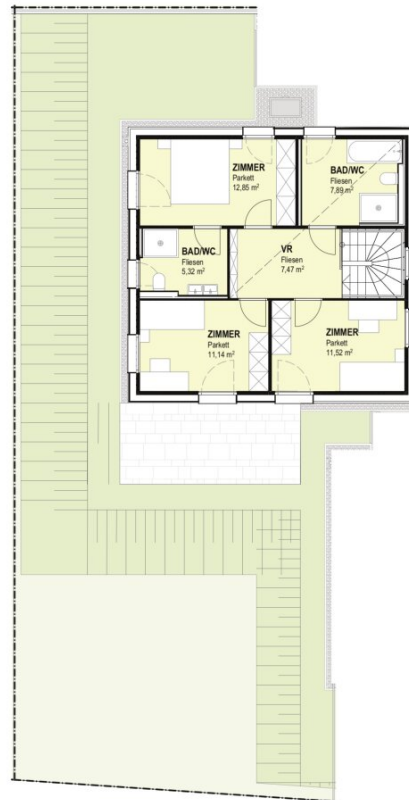


Unverbindliche Planprojekte. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, handwerklicher und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße vom Plan sind in Zentimeter, Türlücken und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteile, Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Maßnahmen nehmen. Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Farben nach Einverständnis.  
Planstand 22.08.2022

HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31I  
HAUS 1  
GRUNDRISS 1.OG**

|                |           |
|----------------|-----------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 117,81 m² |
| TERRASSE       | 13,94 m²  |
| STELLPLATZ     | 25,00 m²  |
| EIGENGARTEN    | 160,86 m² |



Unveränderte Planbeschriftungen. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter, Flächen und Durchgangsbreiten Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten: Die Abbildung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Flächen nach Einbaumaß.

Planstand 22.08.2022



0 1 2 3 4 5m

## Objektbeschreibung

**Besuchen Sie unser OPEN HOUSE am Samstag 17. Mai von 14 - 16 Uhr**

**Um Anmeldung wird gebeten +43 699 131 00 317**

**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**

Weiterführende Informationen auf unserer Projektseite

**livingwoods.real3.at**

HOLZMASSIV-Bauweise - Modernes und nachhaltiges Wohnen in der Gemeinde Klosterneuburg

Wunderschöne Einfamilienhäuser in ausgezeichneter Lage im Naturpark Eichenhain  
(**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**)

**sonnige südost-Ausrichtung** mit großzügig verglasten Fronten Blickrichtung **Wiener Wald**

riesige Wohnküche mit Zugang zur **Terrasse** und in den **Garten**, direkt neben dem **Haselbach** gelegen

Es stehen **3 unterschiedliche Haustypen** zur Auswahl - Preise inkl. 2 Stellplätzen:

- Vista Lodge - Freistehende Einfamilienhäuser mit 4 Zimmern auf 2 Ebenen ab EUR 570.000
- Green Lodge - Freistehende Einfamilienhäuser mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen EUR 682.000
- Triple Lodge - Doppelhaushälften mit 5 Zimmer auf 3 Ebenen ab EUR 770.000

**Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

- Holzrohbau in massiver Brettsperrholzbauweise mit Vollwärmeschutzfassade

- Raffstores Außenbeschattung
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hauseingangstüre mit 3-fach- Verriegelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Warmwasser: 200 Liter Warmwasserregisterspeicher
- Wasseranschluss im Freien
- WEITZER 2-Schicht Parkett Stab Eiche in Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Sanitärräumen
- Optional: Kühlmodul in Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Gerätehaus
- Leerverrohrungen für E-Tankstellen zu den Parkplätzen
- Photovoltaik vorbereitet

**Attraktiver Baurechtszins (je nach Haus ab ca. EUR 270 monatlich) mit noch 96-jähriger Laufzeit**

Was ist ein Baurechtszins?

Der größte Vorteil des Baurechts besteht darin, dass der Bauherr oder die Baufrau **keine hohen Grundstückskosten** aufbringen müssen. Das führt in Folge bei Bauvorhaben zu einer deutlich niedrigeren Finanzierungssumme und stellt damit einen **günstigeren Weg zum Wohneigentum** dar. Der Baurechtszins ist eine Gegenleistung, die der Grundstückseigentümer dafür erhält, dass der Bauberechtigte auf dem Baurechtsgrund bauen und wohnen darf. Das privatrechtliche Baurecht, im Volksmund auch Fruchtgenuss oder Fruchtgenussrecht genannt, ist ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht an einer beweglichen oder unbeweglichen Sache.

## Come and enjoy our OPEN HOUSE May 17th from 2-4pm

information **by phone +43 699 131 00 317 or via our website [livingwoods.real3.at](http://livingwoods.real3.at)**

**SOLID WOOD construction** - modern and sustainable living in the municipality of Klosterneuburg

Beautiful **single-family homes** in an excellent location in the Eichenhain Nature Park (**Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging - Klosterneuburg**)

sunny southeast orientation with generously glazed fronts looking towards the Vienna Woods

Huge kitchen-living room with access to the **terrace** and **garden**, located right next to the small **river Haselbach**

**There are 3 different house types to choose from:**

- **Vista Lodge - more detached single-family homes with 4 rooms on 2 levels from EUR 570,000**
- **Green Lodge - more detached single-family houses with 5 rooms on 2 levels EUR 682,000**
- **Triple Lodge - semi-detached houses with 5 rooms on 3 levels EUR 770,000**

Attractive building lease interest (depending on the house from approx. EUR 270 per month) with a 96-year term

**What is a building lease interest?**

The biggest advantage of building law is that the builder does not have to incur high land costs. As a result, this leads to a significantly lower financing amount for construction projects and is therefore a cheaper route to home ownership. The building lease interest is a consideration that the property owner receives in return for the person entitled to build and being allowed to build and live on the building lease property. Construction law under private law, also popularly known as usufruct or usufruct right, is a real, alienable and inheritable right to a movable or immovable thing.

Auf Ihre Anfrage freut sich:

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten bei Kaufverträgen

Grunderwerbsteuer : 3, 5%

Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%

Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

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 <1.850m  
Apotheke <1.775m  
Krankenhaus <5.525m  
Klinik <2.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.825m  
Kindergarten <750m  
Universität <725m  
Höhere Schule <9.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <700m  
Bäckerei <3.675m  
Einkaufszentrum <9.625m

### **Sonstige**

Bank <3.475m  
Geldautomat <3.600m  
Post <2.075m  
Polizei <3.450m

### **Verkehr**

Bus <475m  
Straßenbahn <8.550m  
Bahnhof <4.300m  
Autobahnanschluss <6.950m  
Flughafen <9.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap