

Besuchen Sie uns: OPEN HOUSE 17.MAI



Objektnummer: 5853/3472

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:	125,78 m ²
Nutzfläche:	125,78 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	122,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAL3 Immobilien GmbH

REAL3 Immobilien GmbH

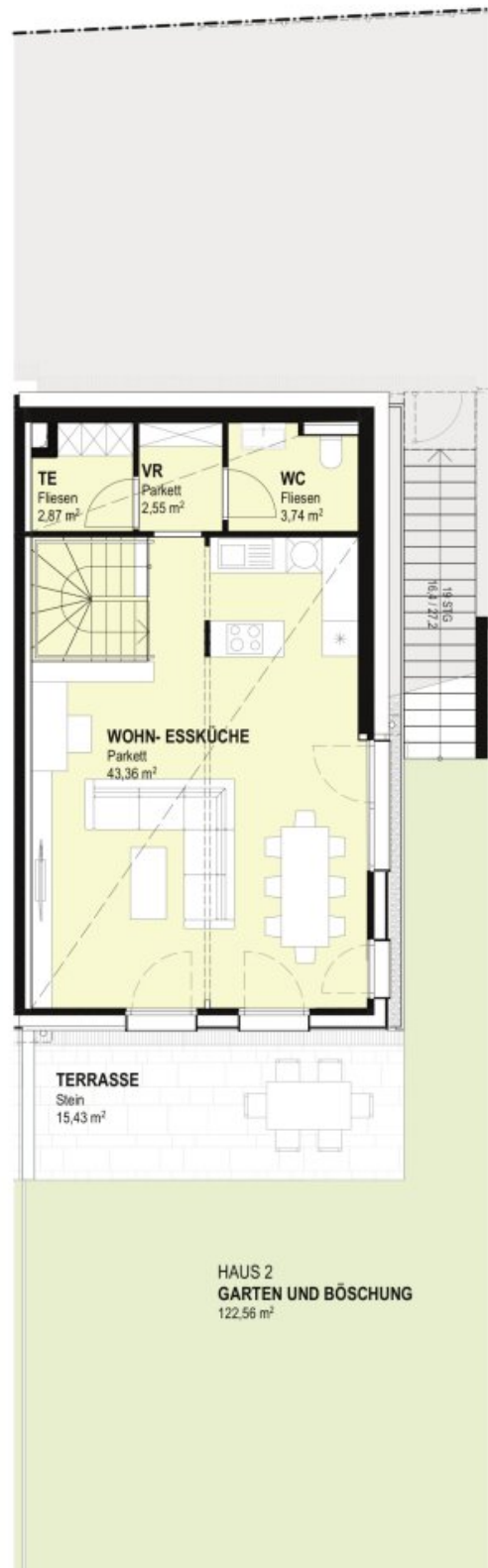












Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türknoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmesse nehmen Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Abgehängte Decken und Putzen nach Erfordernis.

Planstand 22.08.2022

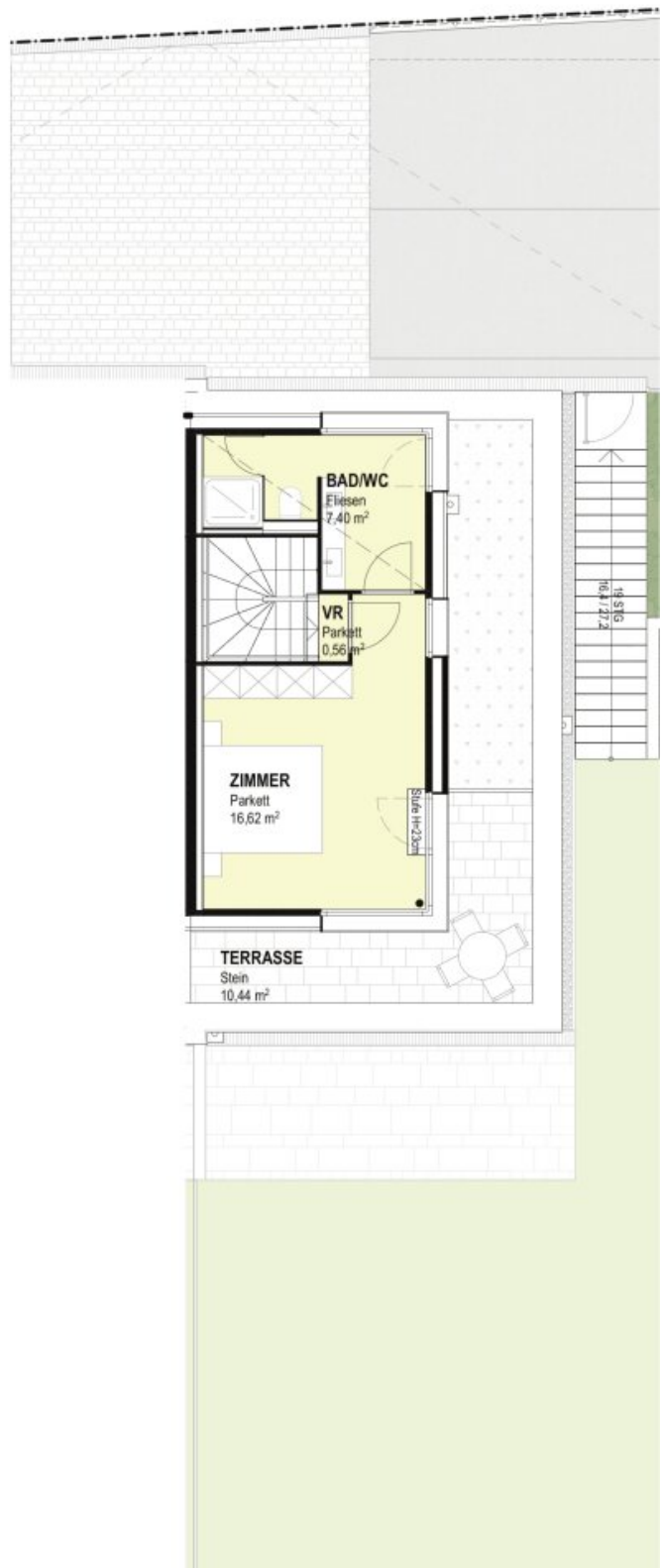
6



Unverbindliche Plankopien. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmasse nehmen. Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Abgehängte Decken und Putzen nach Erfordernis.

Planstand 22.08.2022

6



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türknoten sind Durchgangsgliedern. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte Naturmasse nehmen Die Möblierung ist nur beispielhaft dargestellt und ist nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Abgehängte Decken und Putzen nach Erfordernis.

Planstand 22.08.2022

6

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**

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