

OPEN HOUSE 15.Juni



Objektnummer: 5853/3491

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 m²
Nutzfläche:	117,81 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	682.000,00 €
Betriebskosten:	187,74 €
USt.:	18,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAL3 Immobilien GmbH

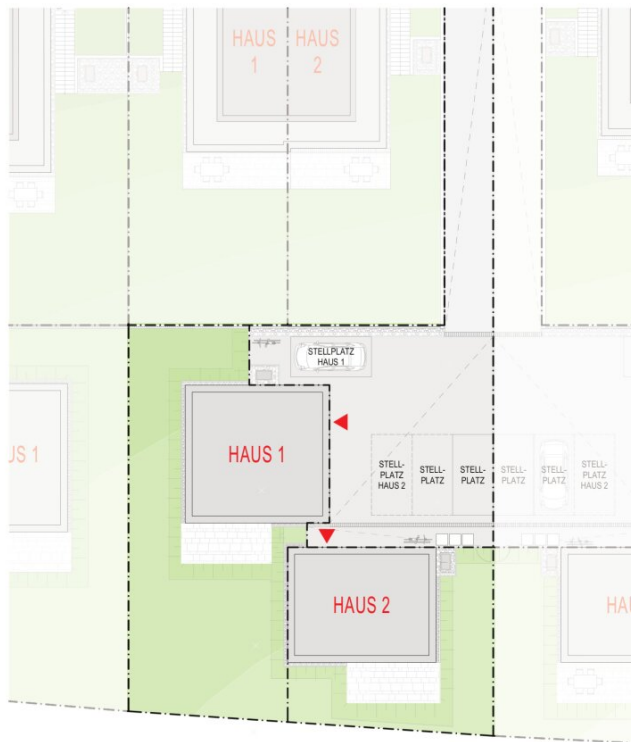








HINTERSDORFER STRASSE 31I
LAGEPLAN



Unverbindliche Planunterlagen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimetern. 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 Einverständnis.

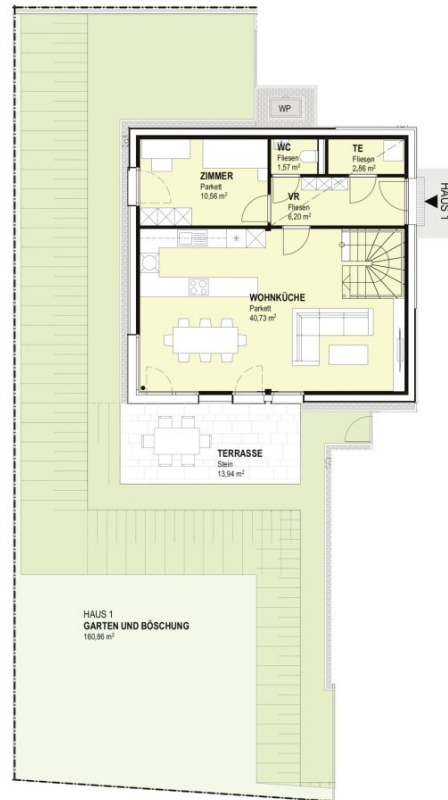
Planstand 22.08.2022



0 10 20 m

HINTERSDORFER STRASSE 31I
HAUS 1
GRUNDRISS EG

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

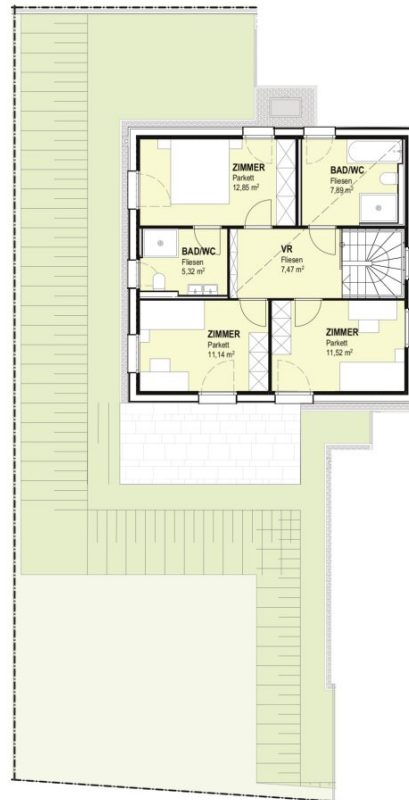


Unverbindliche Planprojekte. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behinderungen, handwerklicher und konstruktiver Mängel sind vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Toleranzen sind durchgängig. Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauteile Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Bitte beachten, dass die Möblierung in der beigefügten Darstellung 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 vom Plan sind in Zentimeter, Toleranzen sind durchgängig gültig.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK, Längen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar.
Alle Flächenangaben nehmen die Möblierung in der beigefügten Darstellung an und sind nicht Gegenstand des Leistungsangebotes. Abgebildete Details und Proportionen nach Ermessen.
Planstand 22.08.2022



0 1 2 3 4 5m

Objektbeschreibung

Besuchen Sie unser OPEN HOUSE am Sonntag 15. Juni

von 14 - 19 Uhr in der Hintersdorfer Straße 31b in 3400 Maria Gugging/Klosterneuburg

Bitte um Anmeldung unter +43 699 131 00 317

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, Gerätehaus
- Leerverrohrungen für E-Tankstellen zu den Parkplätzen
- Photovoltaik-Leerverrohrung 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.

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**

Excerpt from the construction and equipment description:

- **Wooden shell in solid cross-laminated timber construction with fully thermally insulated facade**

- Exterior shading with external venetian blinds
- PVC windows with triple-glazed insulated units
- Front door with triple locking
- controlled domestic ventilation
- Underfloor heating
- Heating: Air/water heat pump
- Hot water: 200-liter hot water storage tank
- Outdoor water connection
- WEITZER 2-layer oak plank parquet in living areas
- Large-format porcelain stoneware in bathrooms
- Optional: Cooling module in underfloor heating, tool shed
- Empty piping for electric charging stations to the parking spaces
- photovoltaic empty piping prepared

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