

**"Einziehen und den Sommer im eigenen Haus mit  
Terrasse und Garten genießen"**



**Objektnummer: 5660/7564**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<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>	1
<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>A++</b> 31,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,58
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2

1010 Wien

T +43 1 997 80 64

H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



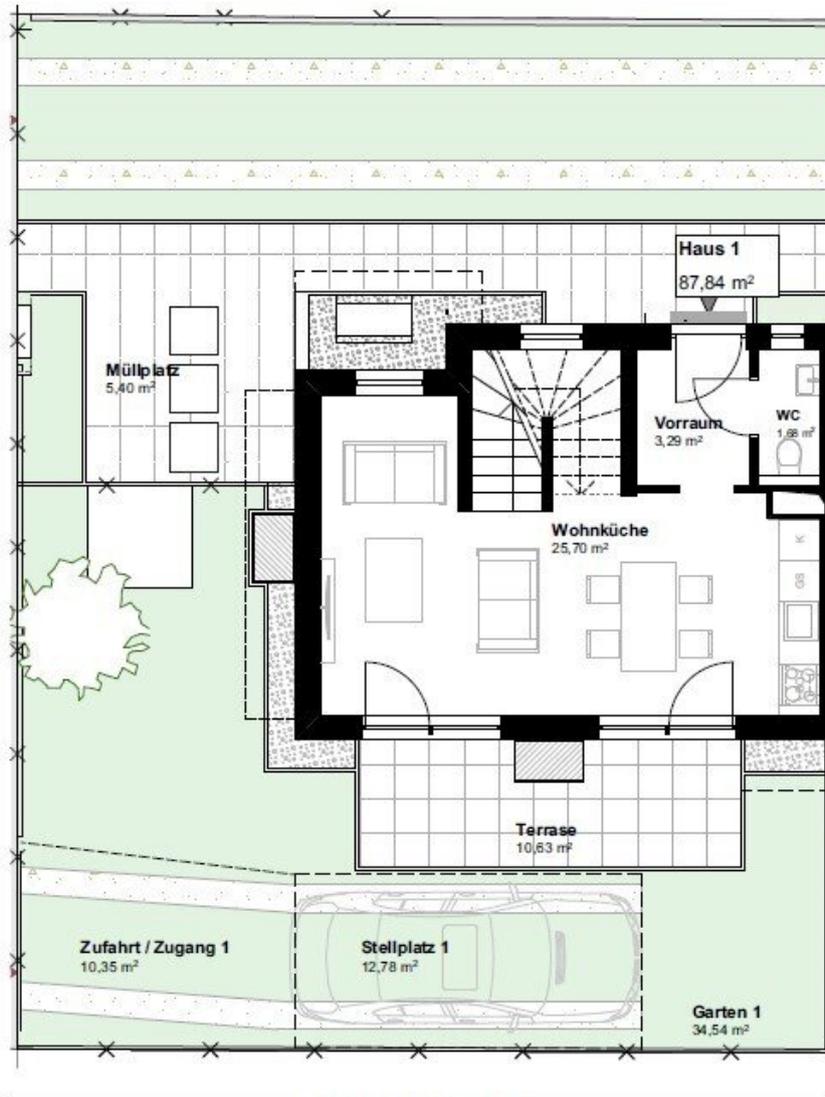




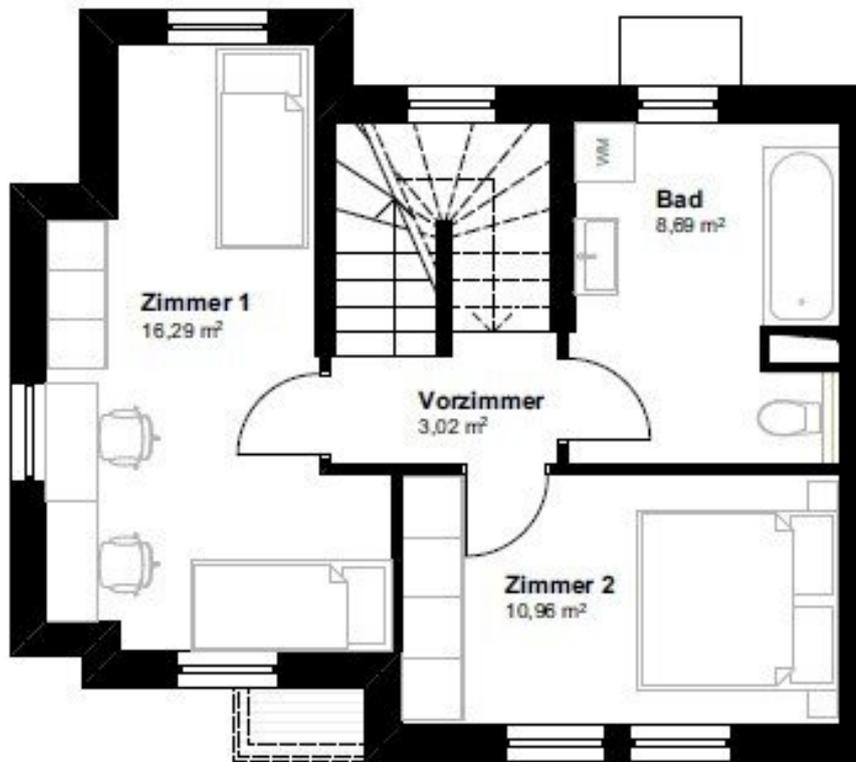


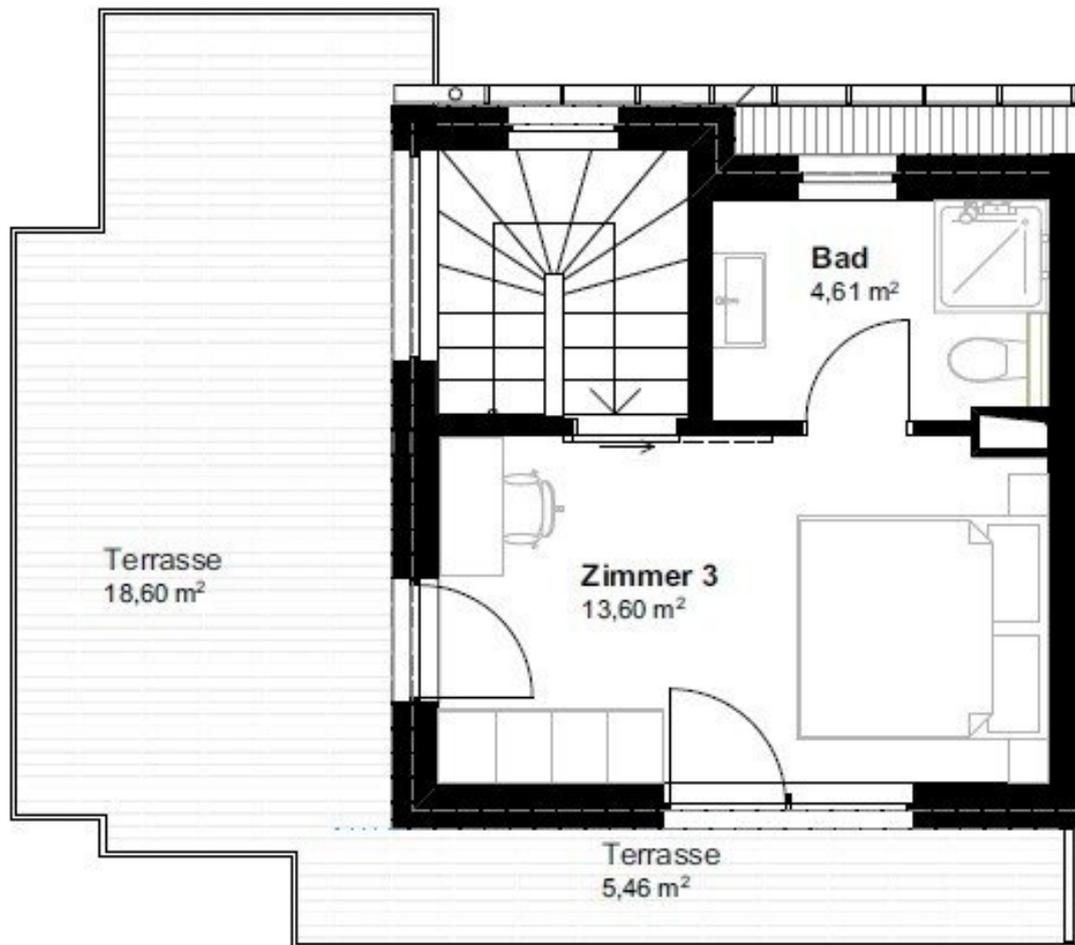






ERDGESCHOSS



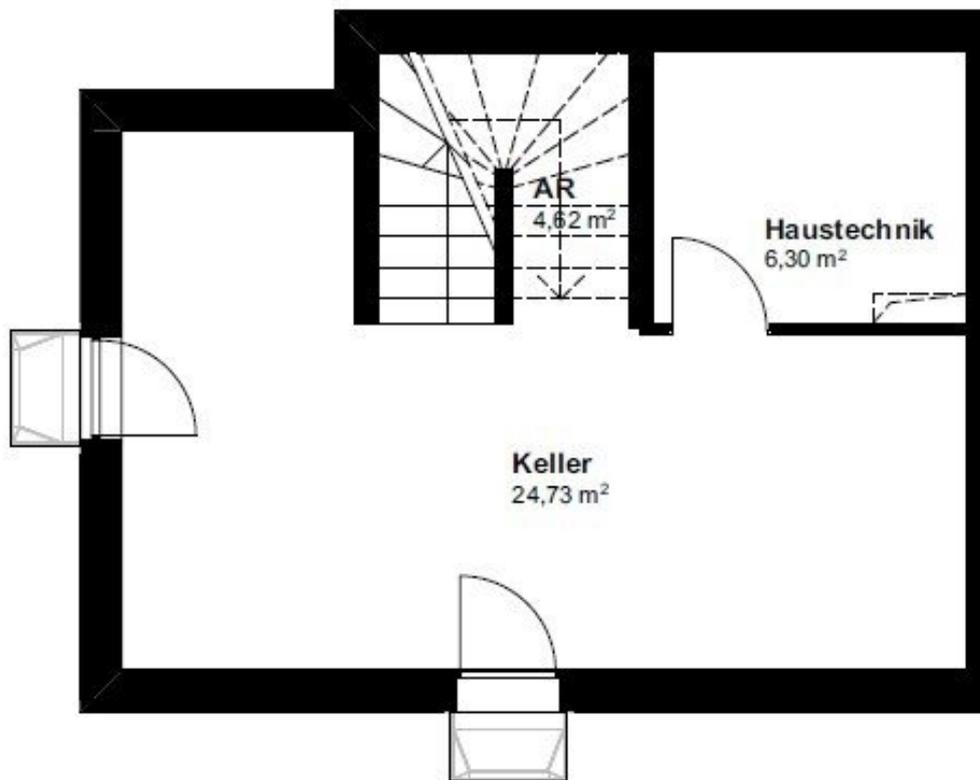


**BERO**  
IMMOBILIEN

**DACHGESCHOSS**

Haus 1 Nebenräume

35,65 m<sup>2</sup>



BERO  
IMMOBILIEN

KELLERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Wohnen und leben in der Schwarzlackenu

Dieses neu errichtete Reihenendhaus befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk, genauer **im Stadtteil Schwarzlackenu**, einem ruhigen und wunderbaren Wohngebiet nahe der Donau. Die Umgebung bietet eine solide Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung, Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und vielen Freizeitmöglichkeiten.

## Beschreibung des Wohnprojekts

**Der Bauträger garantiert nachhaltige, saubere und absolut seriöse Bauweise.** Dieses Bauunternehmen ist erfolgreich am österreichischen Markt tätig und hat äußerst zufriedene Käufer: innen und Bewohner: innen aufzuweisen. Absolute Zuverlässigkeit bei der Durchführung Ihrer Traum- Immobilie ist hier die oberste Priorität. Die Wohnhausanlage lässt bei den Themen Qualität, Bauphysikalische Eigenschaften und Energieeffizienz keinerlei Wünsche offen.

Errichtet wurden **vier südseitig ausgerichtete Reihenhäuser** zwischen **118 m<sup>2</sup> und 134 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche**. Die Reihenhäuser verfügen über ein **Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss**. Weiters weist jedes Haus 4 Zimmer auf.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!**

## Fakten im Überblick

- ab **sofort Bezugsbereit**
- Belagsfertige Ausführung
- **Ziegelmassiv Bauweise**
- **ökonomischer Energieverbrauch** durch **sehr gute bauphysikalische Eigenschaften**
- **umweltfreundliches Heizsystem** basierend auf **erneuerbarer Energie**

- Wienerberger Porotherm Ziegel
- EPS-Wärmeschutzfassade
- **Kunststoff-ALU Fenster**
- 3-fach isolierverglast
- **Luft-Wasser-Pumpe** mit Wasserspeicher
- **Fußbodenheizung**
- **Fußbodenkühlung** für die heißen Sommermonate
- außenliegender & **elektrisch betriebener Sonnenschutz**
- **1 KFZ-Stellplatz inklusive**
- auf einem Baurechtsgrund errichtet
- **Baurechtsvertrag** mit dem Chorherrenstift Klosterneuburg **über 99 Jahre**
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in **lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen**
- **genießen Sie Ihren Luxus im eigenen Wohnraum**
- **sehr gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**

## **Beschreibung des Hauses**

- **Wohn-/Nutzfläche gesamt:** ca. 123,49 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 35,54 m<sup>2</sup>
- **2 Terrassen gesamt:** ca. 34,69 m<sup>2</sup>
- **1 Stellplatz inklusive :** ca. 12,78 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss ca. 30,67 m<sup>2</sup>**

- Vorraum ca. 3,29 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 25,70 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 10, 63 m<sup>2</sup> & Garten ca. 34,54 m<sup>2</sup>
- Gäste WC

### **1.Obergeschoss ca. 38,96 m<sup>2</sup>**

- Vorzimmer ca. 3,02 m<sup>2</sup>
- Tageslicht Bad mit Wanne, WC & WaMa Anschluss ca. 8,69 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 ca. 16,29 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 10,96 m<sup>2</sup>

## **Dachgeschoss ca.**

- Zimmer 3 ca. 13,60 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche & WC ca. 4,61 m<sup>2</sup>

## **Was bedeutet das Baurecht?**

Das Baurecht ist in Österreich ein rechtlich klar geregeltes Modell, das es ermöglicht, auf einem fremden Grundstück zu bauen und zu wohnen – fast wie im klassischen Eigentum. Das Grundstück bleibt im Besitz des Stifts Klosterneuburg und **Sie sind Eigentümer Ihrer Immobilie** und das **mit allen Rechten**:

- Sie können verkaufen
- vermieten
- vererben
- oder Ihre Immobilie belasten (z.B. zur Finanzierung).

**Das Baurecht ist im Grundbuch eingetragen – Ihre Rechte sind gesichert**, genau wie bei klassischem Eigentum.

**Geringer monatlicher Baurechtszins: NUR € 300,00**

**Der Baurechtsvertrag** (nicht Pachtvertrag!) wurde mit dem Stift Klosterneuburg auf **99 Jahre** abgeschlossen.

**Der Baurechtszins** für dieses Haus ist **halbjährlich** an das Chorherrenstift Klosterneuburg zu bezahlen.

## **Gute Gründe für das Baurecht**

- **Wegfall des Grundstückerwerbs und somit geringere Anschaffungskosten.** Dies führt zu einer **Reduktion des Eigenkapitalanteils, sowie etwaiger**

## Finanzierungskosten

- **Das Stift Klosterneuburg** als institutioneller Vertragspartner bietet **Sicherheit und Kontinuität!**
- **Sie können die Baurechtswohnung/Haus wie ein Eigentümer nutzen** (verkaufen, vermieten und belasten)
- **Ihre Rechte** sind auch **bei Vererbung gesichert**

## Infrastruktur, Verkehrsanbindung & Bildungseinrichtungen

- In der Nähe befinden sich die Straßenbahnlinie 26 und die S-Bahn-Station Jedlersdorf die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen. Der Bahnhof Strebersdorf ist ca. 7 Autominuten entfernt. Von dort aus erreichen Sie Wien Floridsdorf in ca. 10 Minuten, den Praterstern in 15 Minuten und die Innenstadt in etwa 23 Minuten.
- In fußläufiger Entfernung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie Spar, Billa und BIPA sowie Apotheken, Ärzte und Tierärzte. Das Shopping-Center Nord (SCN) ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungen.
- Floridsdorf verfügt über ein breites Bildungsangebot mit 28 Volksschulen, 14 Mittelschulen, 7 Allgemeinbildenden Höheren Schulen (AHS) und 5 Berufsbildenden Höheren Schulen (BHS). In der Nähe befindet sich weiters die Volks- und Hauptschule mit sonderpädagogischem Zentrum in der Theodor-Körner-Gasse.
- Die Nähe zur Donau und zum Marchfeldkanal bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Spaziergehen und Wassersport. Zudem wird im Rahmen des Projekts "**Sport.Wien.2030**" die Sportanlage am 1210er Platz in Floridsdorf modernisiert, um Raum für Sport und Kultur zu schaffen.

## **Vermerk & weiterführende Informationen & Nebenkosten**

### **Vertragserrichter**

**ENGIN DENIZ** Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH

1,5% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Wir bitten um Verständnis, dass wir auf Grund der "Nachweispflicht" gegenüber dem Eigentümer, ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, E- Mail und Telefonnummer) bearbeiten können, (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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