

**Provisionsfrei: ziegelmassives Niedrigenergiehaus  
(Erstbezug), nahe der alten Donau, mit 4 Zimmern,  
Terrasse, Süd/West-Garten und Parkplatz.**



**Objektnummer: 1853/46**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	65,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,41
Kaufpreis:	578.900,00 €
Betriebskosten:	230,00 €
Sonstige Kosten:	399,14 €

## Ihr Ansprechpartner

**Annemarie Reeb**

SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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







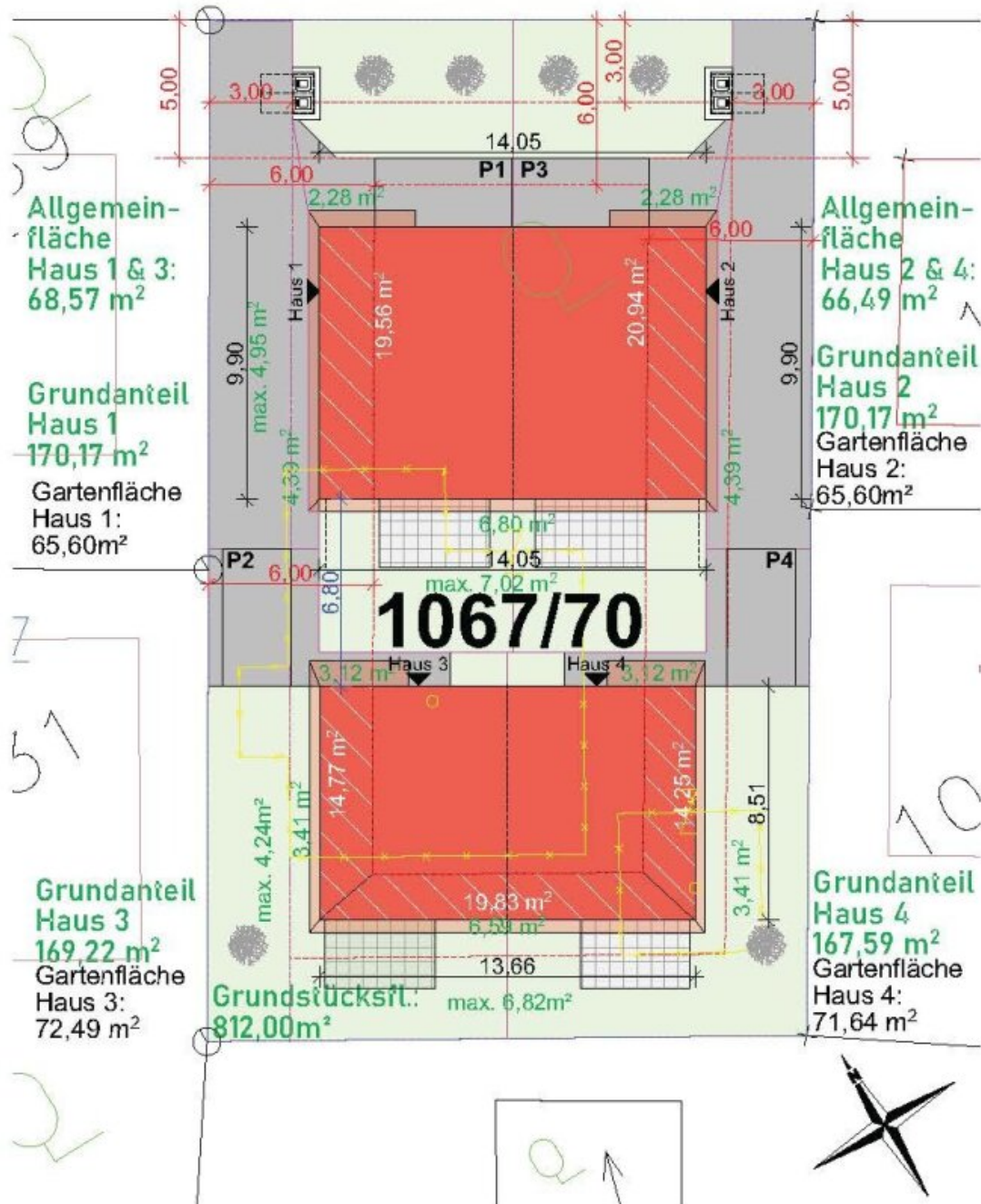


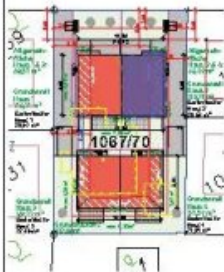


# ÜBERSICHTSPLAN

Erzherzog Karl Straße 36

Datum: 21.01.2025





A horizontal scale bar with alternating black and white segments. It is labeled with '0' at the left end, '5' in the middle, and '10 m' at the right end.

Datum: 21.01.2025

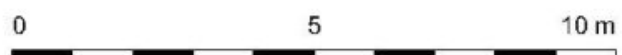


# Haus 2

## Obergeschoss



Wohnnutzfläche: 103,54m²  
 Terrassenfläche: 10,00m²  
 Gartenfläche: 65,60m²  
 Grundanteil: 203,41m²  
 (davon 33,24m² Allgemeinfläche)





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause nahe an der alten Donau – ein sonniges Niedrigenergiehaus wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden!

Der Bauträger 2Living Roha-Immobilien GmbH errichtet ab Winter 2025/2026 insgesamt 2 Ziegelmassiv-Doppelhäuser mit Fertigstellungstermin Winter 2026/2027. Über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbau machen dieses Unternehmen zu einem verlässlichen Partner.

Highlights:

- Niedrigenergiehaus (Energieklasse B/A++)
- Ziegelmassivqualität
- belagsfertig oder komplett schlüsselfertig mit hochwertigen Belägen (Echtholzparkett, Feinsteinzeug-Fliesen etc.)
- inkl. Sonnenschutz (elektrische Rollläden bzw. Raffstores)
- inkl. Außenanlagen samt Terrasse und Gartenzaun
- inkl. Parkplatz

Ihr persönlicher Wohnraum: betreten Sie Ihr neues Reich und lassen Sie sich von den vier lichtdurchfluteten Zimmern begeistern, die Ihnen ausreichend Platz für persönliche Entfaltung und kreative Gestaltung bieten – hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und Ihre individuelle Wohlfühloase schaffen.

Einfach himmlisch ist der private Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, zu entspannen oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie zu genießen. Die Terrasse lädt dazu ein, den Tag mit Ihrem Frühstückscafé oder -tee im Freien zu starten.

Praktisch und durchdacht ist auch die Ausstattung des Hauses mit zwei WCs, was besonders für Familien von Vorteil ist. Ein Stellplatz sorgt zudem dafür, dass Sie Ihr Fahrzeug bequem und sicher beim Hauseingang abstellen können.

Die Lage dieser Doppelhaushälfte könnte nicht besser sein. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit in der Wiener Innenstadt. Die Bus- und U-Bahn-Haltestellen sowie die Straßenbahn und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie alle Annehmlichkeiten der Stadt schnell erreichen können.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse finden Sie in direkter Nähe zahlreiche Einrichtungen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem in der Nachbarschaft haben.

Mit einem Kaufpreis von € 556.900,-- in der Variante belagsfertig bzw. € 579.900,-- komplett schlüsselfertig bietet Ihnen dieses erstklassige Objekt eine großzügige Wohnnutzfläche von 104 m<sup>2</sup>, die sich perfekt für Familien, Paare oder Singles eignet. Der Baurechtszins beträgt monatlich € 399,14 - das Baurecht wurde bis 2123 abgeschlossen und bietet einen klaren Vorteil bei der Finanzierung: Sie kaufen nur das Haus und sparen somit den Anteil für den Grundkauf. Der Baurechtszins ist niedriger als aktuelle Kreditzinsen.

Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Träume zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance auf einen Erstbezug und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap