

**EINFAMILIENHAUS | DACHTERRASSE MIT  
RUNDUMBLICK | 200 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE | 5 TERRASSEN |  
GARAGE | EIGENGARTEN | SCHLÜSSELFERTIG**



**Objektnummer: 1151514**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Loidl-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	299,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	5
Garten:	200,00 m²
Keller:	78,00 m²
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Zangger**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 5  
H +43 660 5  
F +43 1 35

Gerne stehen  
Verfügung.

DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## **ZWEITE REIHE AN DER OBEREN ALTEN DONAU - EINFAMILIENHAUS auf Baurechtsgrund**

Dieses moderne Einfamilienhaus im 22. Bezirk überzeugt durch seine Lage nahe der Alten Donau und die hochwertige Bauweise, stilvolle Optik und modernste Haustechnik. Die massiven Stahlbetonwände und -decken und das starke Wärmedämmverbundsystem sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Stabilität. Große, kratzresistente Fenster in Holzoptik schaffen ein helles, freundliches Ambiente. Elektrische Raffstores sorgen für optimalen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die flexible Grundrissgestaltung. Käufer haben die Möglichkeit, Raumaufteilung, Steckdosen, Lichtschalter und Lichtauslässe entsprechend ihren individuellen Wohnbedürfnissen zu planen – ideal für maßgeschneiderte Wohnkonzepte.

Innen bietet das Haus einen modernen Estrichaufbau mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Parkett- und Fliesenbeläge sind frei wählbar, ebenso wie die Sanitärkeramik. Die Badezimmer werden hochwertig bis zur Zargenoberkante verflieset.

Technisch ist die Liegenschaft top ausgestattet: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Luft-Luft-Wärmepumpe, umfassende Elektroinstallationen, SAT-Anlage und eine Vorbereitung für Alarmanlage, Klimaanlage und Photovoltaik.

Im Außenbereich erwarten Sie gepflegte Grünflächen inklusive Rollrasen, eine großzügige Terrasse sowie sämtliche notwendigen Außenanlagen. Das Haus liegt in einer ruhigen, angenehmen Wohngegend mit guter Infrastruktur.

### Hochwertige Bauweise & Architektur

- Massivbauweise mit Stahlbeton-Außenwänden und -Decken
- 20 cm Wärmedämmverbundsystem für optimale Energieeffizienz

- Moderne Kunststofffenster in Holzoptik mit kratzresistenter Beschichtung und elektrischen Raffstores

#### Energietechnik & Nachhaltigkeit

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung in allen Räumen, inkl. Raumthermostaten
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage und E-Ladestation
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

#### Komfort & Moderne Ausstattung

- Individuelle Gestaltung von Raumaufteilung, Steckdosen-, Lichtschalter- und Lichtauslass-Positionen
- Schlüsselfertige Ausführung mit frei wählbaren Parkett- und Fliesenbelägen
- Sanitärkeramik individuell wählbar
- App-gesteuertes Zugangssystem, Alarmanlagen-Vorbereitung
- Umfassende Elektroinstallationen inklusive SAT-Anlage und Datenleitungen

#### Außenanlagen & Zusatzflächen

- Fertiggestellte Außenanlagen inkl. Terrassenfliesen, Pflasterweg und Rollrasen
- Selbstentleerender Außenwasseranschluss
- PKW-Abstellplätze direkt am Grundstück

m<sup>2</sup>

Baurechtszins: € 5.500,00 / Jahr auf 40 Jahre. Kann auf 100 Jahre verlängert werden!

Weitere Informationen auf Anfrage.

Wir bauen für Sie Ihr Traumhaus!

DAZU kommt noch zusätzlich ein zweites Grundstück am Wasser an der oberen alten Donau dazu. Die Pacht beträgt € 800,00/Jahr. Es ist direkt in der ersten Reihe an Wasser und man kann dies als Badehütte, Lagerfläche oder Abstellplatz für Autos nutzen.

### **ZWEITE REIHE AN DER OBEREN ALTEN DONAU - EINFAMILIENHAUS auf Baurechtsgrund**

Dieses moderne Einfamilienhaus im 22. Bezirk überzeugt durch seine Lage nahe der Alten Donau und die hochwertige Bauweise, stilvolle Optik und modernste Haustechnik. Die massiven Stahlbetonwände und -decken und das starke Wärmedämmverbundsystem sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Stabilität. Große, kratzresistente Fenster in Holzoptik schaffen ein helles, freundliches Ambiente. Elektrische Raffstores sorgen für optimalen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die flexible Grundrissgestaltung. Käufer haben die Möglichkeit, Raumaufteilung, Steckdosen, Lichtschalter und Lichtauslässe entsprechend ihren individuellen Wohnbedürfnissen zu planen – ideal für maßgeschneiderte Wohnkonzepte.

Innen bietet das Haus einen modernen Estrichaufbau mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Parkett- und Fliesenbeläge sind frei wählbar, ebenso wie die Sanitärkeramik. Die Badezimmer werden hochwertig bis zur Zargenoberkante verflieset.

Technisch ist die Liegenschaft top ausgestattet: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Luft-Luft-Wärmepumpe, umfassende Elektroinstallationen, SAT-Anlage und eine Vorbereitung für Alarmanlage, Klimaanlage und Photovoltaik.

Im Außenbereich erwarten Sie gepflegte Grünflächen inklusive Rollrasen, eine großzügige Terrasse sowie sämtliche notwendigen Außenanlagen. Das Haus liegt in einer ruhigen,



angenehmen Wohngegend mit guter Infrastruktur.

#### Hochwertige Bauweise & Architektur

- Massivbauweise mit Stahlbeton-Außenwänden und -Decken
- 20 cm Wärmedämmverbundsystem für optimale Energieeffizienz
- Moderne Kunststofffenster in Holzoptik mit kratzresistenter Beschichtung und elektrischen Raffstores

#### Energietechnik & Nachhaltigkeit

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung in allen Räumen, inkl. Raumthermostaten
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage und E-Ladestation
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

#### Komfort & Moderne Ausstattung

- Individuelle Gestaltung von Raumaufteilung, Steckdosen-, Lichtschalter- und Lichtauslass-Positionen
- Schlüsselfertige Ausführung mit frei wählbaren Parkett- und Fliesenbelägen
- Sanitärkeramik individuell wählbar
- App-gesteuertes Zugangssystem, Alarmanlagen-Vorbereitung
- Umfassende Elektroinstallationen inklusive SAT-Anlage und Datenleitungen

#### Außenanlagen & Zusatzflächen



- Fertiggestellte Außenanlagen inkl. Terrassenfliesen, Pflasterweg und Rollrasen
- Selbstentleerender Außenwasseranschluss
- PKW-Abstellplätze direkt am Grundstück

m<sup>2</sup>

Baurechtszins: € 5.500,00 / Jahr auf 40 Jahre. Kann auf 100 Jahre verlängert werden!

Weitere Informationen auf Anfrage.

Wir bauen für Sie Ihr Traumhaus!

DAZU kommt noch zusätzlich ein zweites Grundstück am Wasser an der oberen alten Donau dazu. Die Pacht beträgt € 800,00/Jahr. Es ist direkt in der ersten Reihe an Wasser und man kann dies als Badehütte, Lagerfläche oder Abstellplatz für Autos nutzen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu

keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap