

# Reihenhaus auf Baurechtsgrund mit Blick auf Weingärten



Ihr Blick nach Süden auf Weinreben

**Objektnummer: 2978**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2008                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 89,80 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 192,92 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 62,27 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 28,48 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 52,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,65                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 355.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,80 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 30,21 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

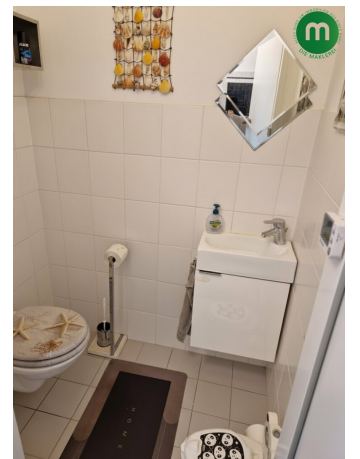
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

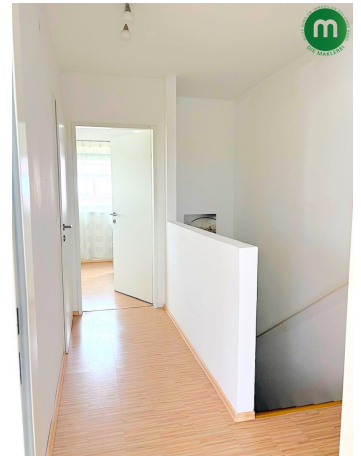
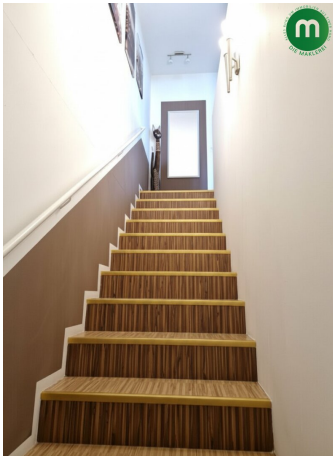
## Ihr Ansprechpartner



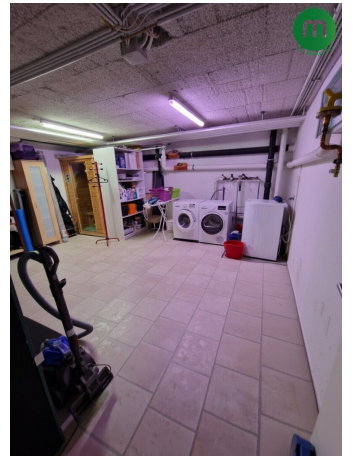
**Pino Reinhard Lux**

















**Baurecht – die Alternative zum Grundstückskauf**

Das Recht für Grundstücke und Immobilien wird recht für Jahrzehnte in den letzten Jahren stark steigen – besonders in Ballungsräumen wie Wien und Bielefeld zunehmend knapp und für viele kaum noch realisierbar. Welche Optionen bestehen also, wenn man weit auf eine eigene Immobilie Mtg. das Budget für ein Grundstück oder nicht reicht?

Die Lösung könnte das Baurecht sein. Eine alternative und immer beliebter werdende Alternative, die Eigentümern möglich macht – auch ohne Grundstück.

**Was ist das Baurecht?**

- Das Baurecht ermöglicht es, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen – und das für einen langen Zeitraum von 10 bis 100 Jahren.
- Das Baurecht kann übertragbar sein (Eigentümer des Grundes)
- Für die Nutzung wird ein Baurecht (monatlich oder jährlich) bezahlt.
- Das Baurecht ist vererblich, verpfändbar und grundbuchrechtlich gesichert.

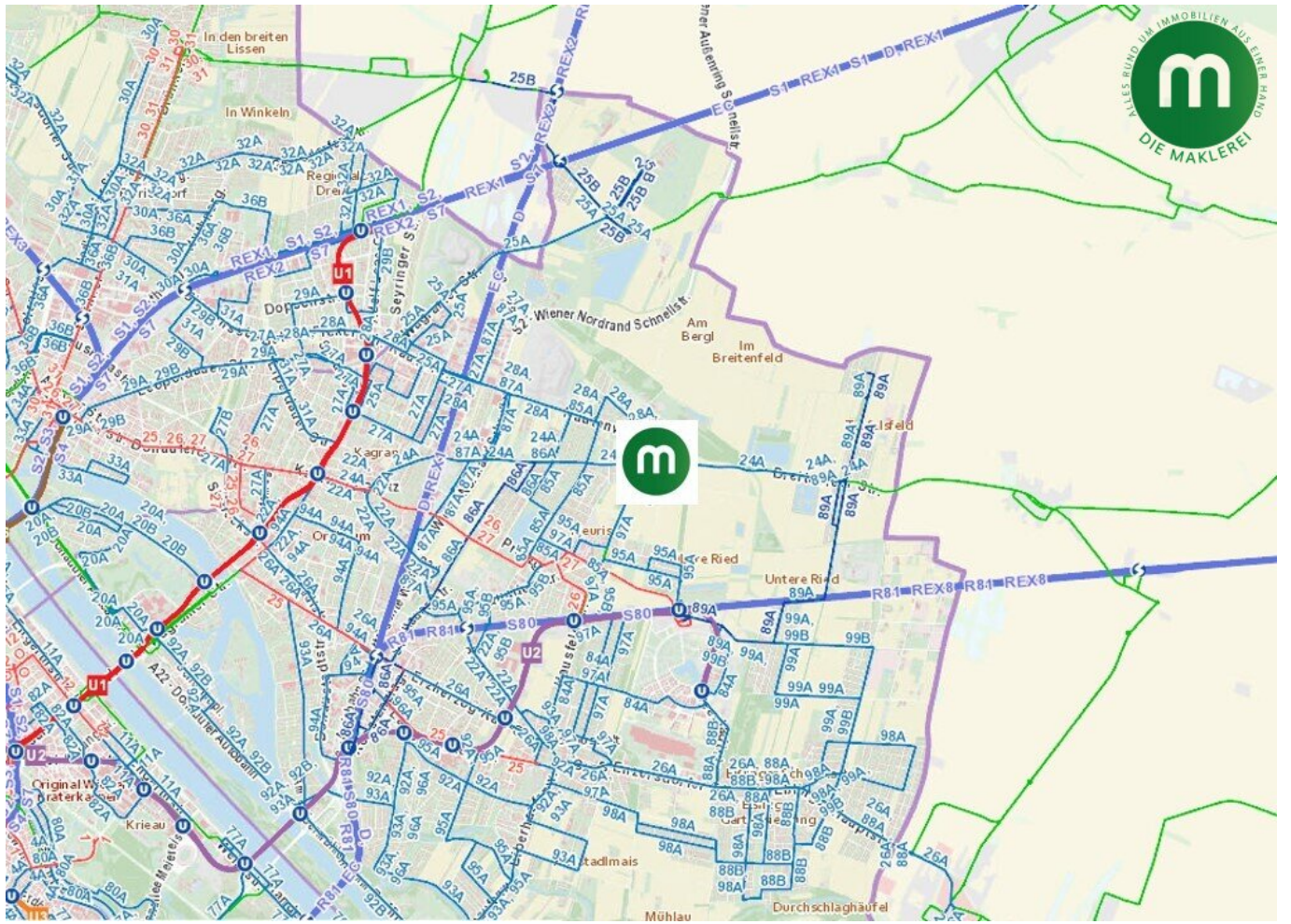
**Die Vorteile auf einen Blick:**

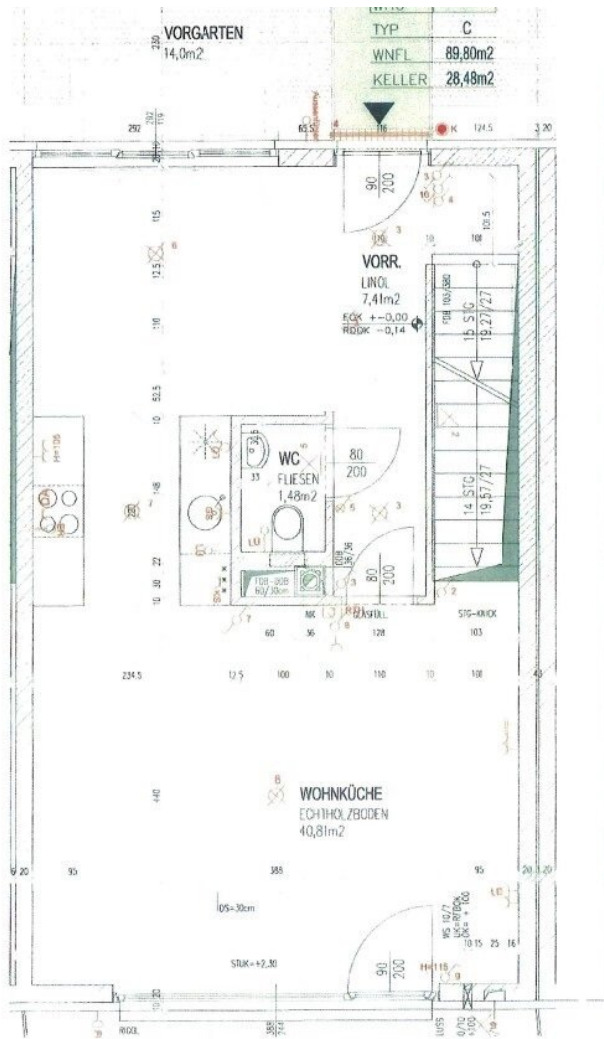
- Einmalige Einzahlung ins Eigentum Sie sparen sich die hohen Grundstückspreise und Inflationen des Gebäudes
- Rechtliche Sicherheit Das Baurecht wird im Grundbuch eingetragen
- Flexibilität Das Baurecht kann verkauft, vererbt oder vermietet werden (je nach Vertragsmodell)
- Finanzierbarkeit Dank Grundbucheintrag gilt das Baurecht als unbewegliche Sache und ist somit finanzierbar

Warum Baurecht jetzt besonders attraktiv ist:

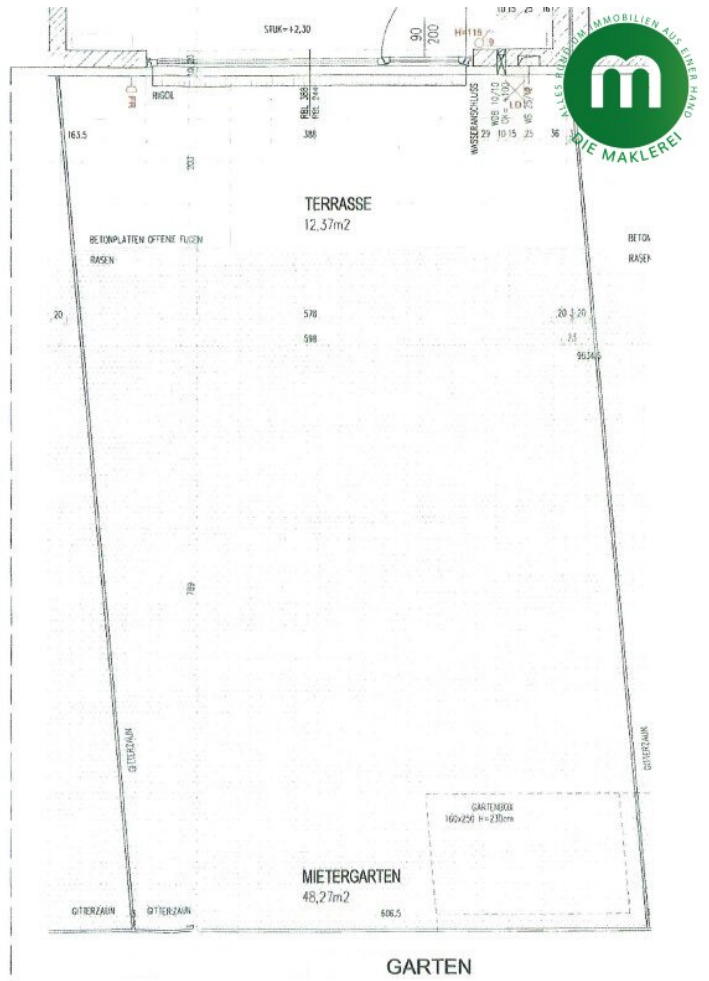
- In Zeiten steigender Immobilienpreise bietet das Baurecht eine echte Chance auf Eigentum – besonders für Familien, die ein einbaurecht Grundstück für Kinder können oder wollen.
- Sie investieren in die Zukunft – nicht in launen Grund und Boden. Interessent gewährt DIE MAKLERB Immobilienberatung GmbH (Eigentümer) die gleiche Chance, die gesamte Baurechtsperiode zu nutzen und begleitet Sie bei allen Schritten – von der Auswahl bis zum Vertragsabschluss.

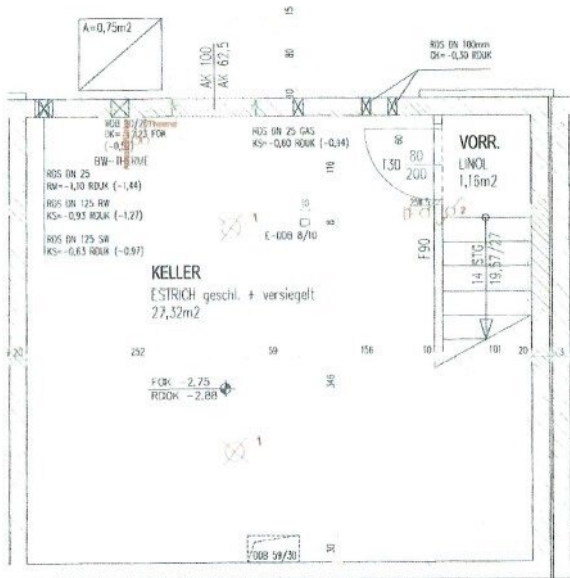
**Erfolgend anfordern**



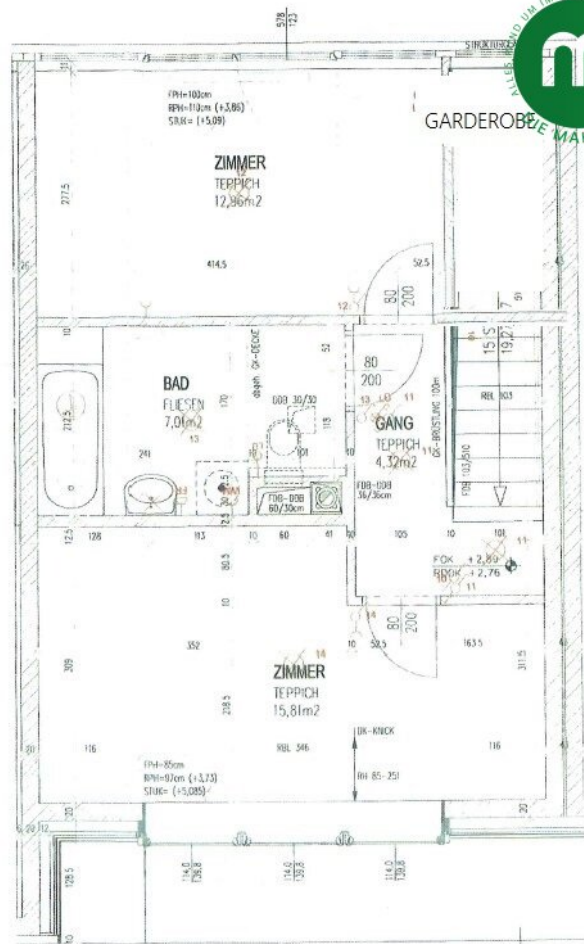


ERDGESCHOSS





KELLERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

In angenehm ruhiger Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks befindet sich dieses verkaufsgegenständliche Reihenhaus.

Dieses Objekt wird als **Baurechtseigentum** (lt. Baurechtsvertrag bis mind. 31.12.2085) angeboten. Da somit lediglich das Gebäude und nicht das Grundstück erworben wird, **entfällt der kostenintensive Grundanteil**. Gerade in Ballungsräumen ermöglicht diese Eigentumsform einen **deutlich attraktiveren Kaufpreis bei der für Wohnungseigentum typischen Nutzungssicherheit**. Die Immobilie eignet sich daher ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine langfristig sichere Wohnlösung zu einem vernünftigen Preis legen.

Das im Jahr **2008** errichtete Objekt liegt auf **Baurechtsgrund in Breitenlee** und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einem **Garten sowie einer südlicher Ausrichtung**.

Die **Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf 3 gut proportionierte Zimmer. Herzstück der Wohnung ist der **offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich**, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen direkten Zugang zur **Terrasse** sowie in den **ruhig gelegenen Garten** bietet. Die moderne Einbauküche mit Side by Side Kühlschrank und Gefrierschrank fügt sich harmonisch zwischen Wohnraum und Essbereich ein und schafft ein kommunikatives Zentrum für Alltag und Gäste.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug, das Badezimmer ist mit **Badewanne und WC** ausgestattet, ein weiteres **Gäste-WC** mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Schrankraum** sowie einen außergewöhnlich **großzügigen Keller mit rund 28 m<sup>2</sup>**, in dem sich auch **Waschmaschine und Trockner** befinden.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Ausstattung gelegt: **Klimaanlagen in allen drei Zimmern** sorgen auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima, **außenliegende Jalousien** und Sonnenschutz erhöhen den Wohnkomfort und die Energieeffizienz. Fliesen- und **Parkettböden** unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Der Garten stellt ein echtes Highlight dar. Neben der **südseitigen Terrasse mit Überdachung** bietet er Platz für Erholung, Freizeit und geselliges Beisammensein. Ein **Pool**, eine kleine **Gartenhütte** sowie weitere liebevoll umgesetzte Details machen diesen Außenbereich zu einer privaten Wohlfühlzone. Eine **Infrarotsauna** rundet das Angebot ab.

Die Lage in Breitenlee, umgeben von Feldern, verbindet Ruhe mit guter Infrastruktur. **Öffentliche Verkehrsmittel (24A, 28A, 97A, 540)** befinden sich in Gehdistanz; die Linie 97A bindet Sie in wenigen Minuten an das **Wiener U-Bahnnetz (U2)**

**an.** Nahversorger, Schulen (VS, MS) und Kindergärten sind ebenfalls in bequem erreichbar. Eine **Garage** kann bei Bedarf um derzeit € 65,- pro Monat angemietet werden.

**derzeitige monatliche Kosten (Hausverwaltung ARWAG):**

Verwaltungshonorar: € 57,55 (brutto)

Baurechtszins: € 130,85 (brutto)

Betriebskosten: € 143,88 (brutto)

Reparaturrücklage: € 131,89

Kaltwasser wird mit ca. € 45,-/Monat akontiert und quartalsmäßig abgerechnet.

***Das Haus ist derzeit bewohnt und wird in angemessener Zeit nach Kaufvertrag an die Käufer übergeben.***

----

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und*

*Ausbildungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

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 <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap