Modernes Einfamilienhaus auf Baurechtsgrund | 5-Zimmer | 1220 Wien



Wohnküche

Objektnummer: 6729/1139

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,97 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,71 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	108,14 €
USt.:	15,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7



















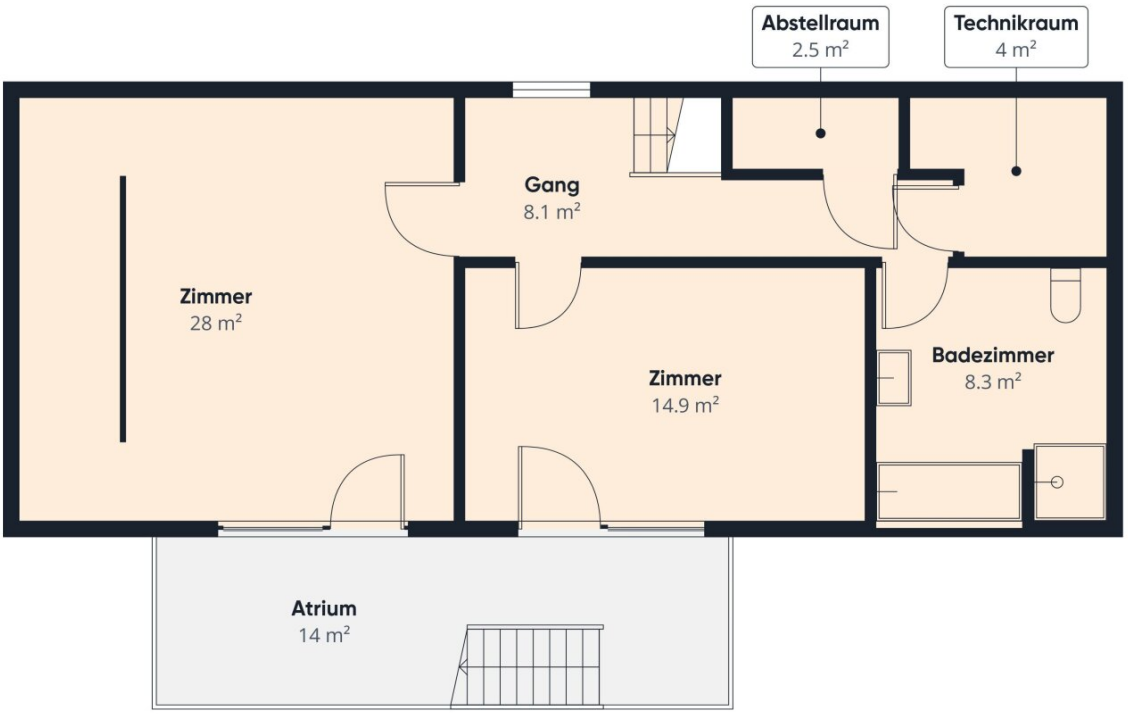







BROOKLYN NETS
OMAR
10
KEVIN DURANT





Atriumgeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

79.7 m²

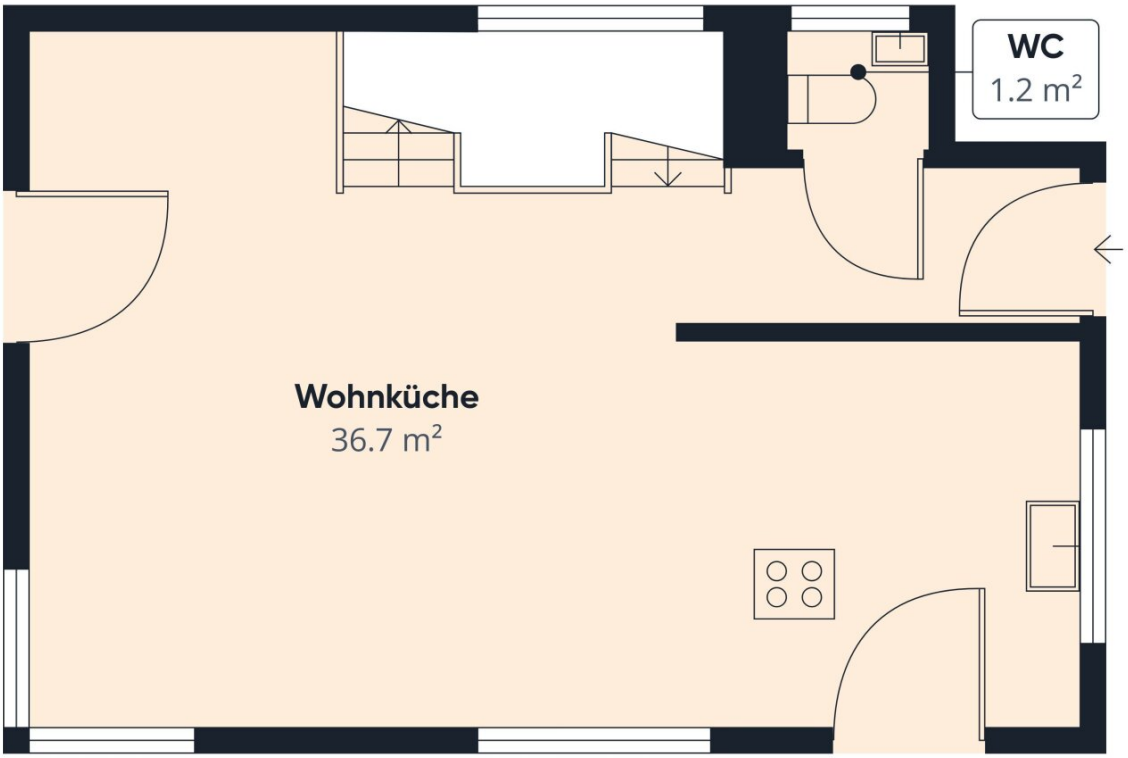
Balkone und Terrassen

14 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Erdgeschoss

Avana

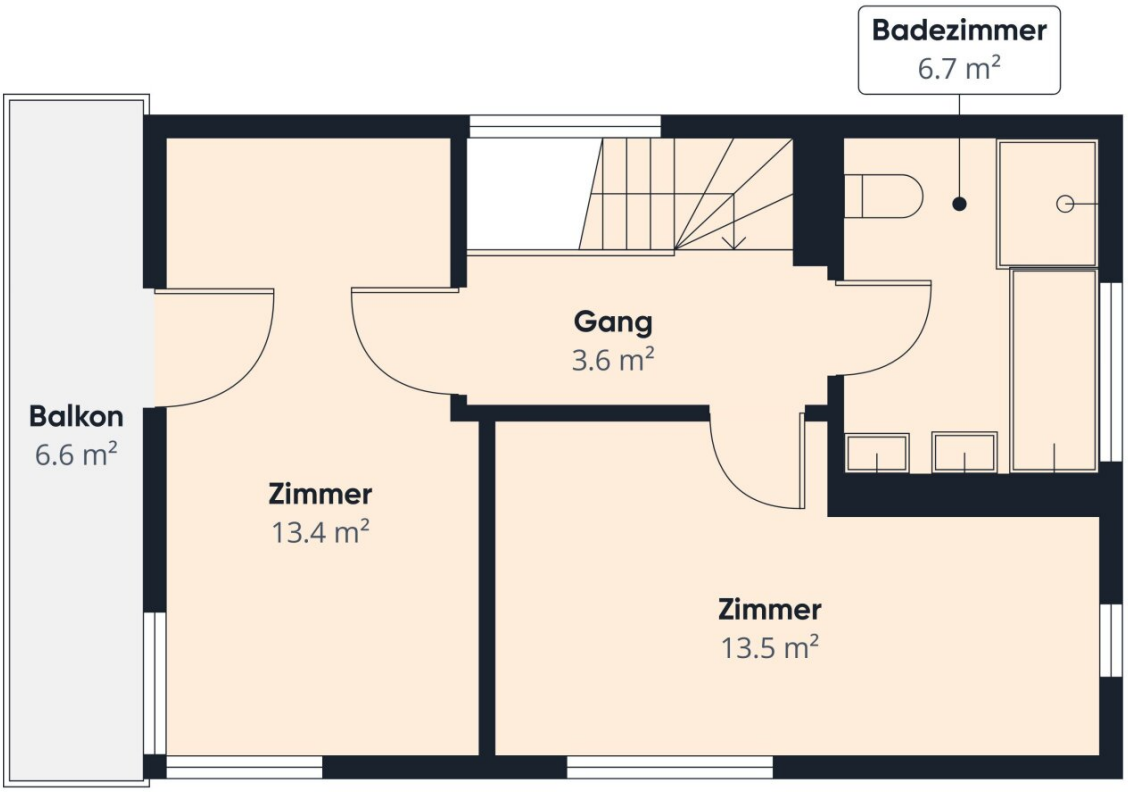
Ungefähre Gesamtfläche[1]

37.9 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



1. Obergeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]
43.9 m²

Balkone und Terrassen
6.6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über das Haus

Einziehen und Wohlfühlen

Im Gegensatz zu einem Erstbezug erwartet Sie hier ein Haus mit Seele. Da die Immobilie bereits bewohnt wurde, besticht sie durch eine geschmackvolle Inneneinrichtung. Jeder Raum wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und unterstreicht den modernen Charakter der Architektur. Die stilvolle Möblierung fügt sich nahtlos in die hellen, lichtdurchfluteten Räume ein und schafft ein Wohlfühlambiente.

Erdgeschoss: Das Zentrum des Beisammenseins

Schon beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss wird man von einer Atmosphäre der Helligkeit empfangen. Das Herzstück dieser Ebene ist die großzügige Wohnküche. Hier verschmelzen Kochen, Speisen und Wohnen zu einer harmonischen Einheit, die durch große Glasfronten optisch in den Garten erweitert wird. Ein modern gestaltetes Gäste-WC im Eingangsbereich komplettiert diese Etage.

Obergeschoss: Das Reich der Kinder

Über die stilvolle Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das ideal als separater Bereich für Kinder oder Gäste genutzt werden kann. Zwei helle Kinderzimmer bieten Raum zur freien Entfaltung und haben direkten Zugang zum sonnigen Balkon – ein wunderbarer Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen. Das Herzstück dieser Ebene ist das moderne Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet ist und somit höchsten Komfort für den Nachwuchs garantiert.

Atriumgeschoss: Ein privater Rückzugsort der Extraklasse

Ein besonderes Highlight des Hauses ist das Atriumgeschoss. Weit mehr als nur ein Untergeschoss, bietet es dank des cleveren Architektur-Konzepts ein helles und ruhiges Ambiente. Hier befindet sich der private Master-Bereich: Das Hauptschlafzimmer ist direkt mit einem begehbaren Schrankraum verbunden und bietet so maximalen Komfort und Ordnung. Daneben findet ein großzügiges Büro Platz, das konzentriertes Arbeiten in ruhiger Atmosphäre ermöglicht.

Das zweite Badezimmer des Hauses auf dieser Ebene ist ebenfalls eine Wellness-Oase mit Badewanne und Dusche, was den Master-Bereich völlig autark macht. Praktische Aspekte wurden formschön integriert: Der Technikraum dient gleichzeitig als Waschküche, und der geschickt genutzte Abstellraum unter der Treppe sorgt für unsichtbaren Stauraum.

Die Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss

- Wohnküche mit 32,7 m²

- Separates WC mit 1,20 m²

- Vorraum mit 4,01 m²

- Terrasse mit 32,89 m²

- Nebengebäude / Gartenhütte mit 3,36 m²

Obergeschoss

- Zimmer mit 13,44 m²

- Zimmer mit 13,52 m²

- Badezimmer mit Dusche und Badewanne mit 6,69 m²

- Gang mit 3,60 m²

- Balkon mit 6,60 m²

Atriumgeschoss

- Zimmer mit 28,01 m²

- Zimmer mit 14,85 m²

- Badezimmer mit 8,31 m²

- Technikraum mit 3,98 m²

- Abstellraum mit 2,48 m²

- Atrium mit 14,00 m²

Baurechtsgrund – die clevere Alternative

Im hochpreisigen urbanen Raum ermöglicht der Baurechtsgrund spürbar mehr Wohnen fürs Geld – ohne auf Eigentümer-Freiheiten zu verzichten.

- Bis zu 35 % geringere Anschaffungskosten (kein Grundstückskauf)

- Bis zu 30.000 € Ersparnis bei Nebenkosten

- Planungssicherheit bis **31.12.2117**

- Rechtlich gesichert im Grundbuch (C-Blatt): **verkaufen, vermieten, verschenken, vererben** möglich

Mehr Wohnstandard – statt ewige Kompromisse

Ohne Grundstückskosten kann Ihr Budget direkt in Qualität fließen: Architektur, Raumgefühl, Ausstattung, Lage.

So entsteht höherer Wohnstandard – und zwar jetzt, für die nächsten Jahrzehnte.

Die Vererbungsfrage ist geklärt: Das Haus ist vererbbar; zugleich genießen Sie heute die Vorteile eines großzügigen, hochwertigen Zuhauses.

Recht & Sicherheit (Kurzüberblick)

- Baurechtsvertrag bis 31.12.2117

- Nutzungsrechte im Grundbuch (C-Blatt) eingetragen

- Volle Verwertbarkeit analog Eigengrund

• • Details zum **Baurechtszins** & Vertragsunterlagen erläutern wir transparent im Beratungsgespräch.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap