BAURECHT/PACHT: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Terrasse und großem Garten: 5 Zimmer | Teilunterkellert | Garten mit Pool | Baurechtsvertrag gültig bis 31.12.2031



Objektnummer: 6263

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,53 m²
Nutzfläche:	151,37 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.115,00 m²
Keller:	16,84 m²
Kaufpreis:	219.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien








WOLKE7
IMMOBILIEN


WOLKE7


WOLKE7








Gel-cushion
WOLKE7
IMMOBILIEN






KI-bearbeitet





Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten – Baurecht bis Ende 2031

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet ca. 134,53 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.273 m². Das Haus wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über einen schönen Garten mit Pool, eine sonnige Südwest-Terrasse und eine Photovoltaikanlage.

Wichtig vorab: Das Grundstück gehört der Stadt Wien und wird nicht mitgekauft. Für die Nutzung des Grundstücks besteht ein **Baurecht, das am 31.12.2031 endet**.

Was bedeutet das Baurecht?

Das Haus wird verkauft, das Grundstück gehört weiterhin der Stadt Wien. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Hauseigentümer derzeit ca. **1.000 € pro Jahr** an die Stadt Wien.

Der Vertrag endet am **31.12.2031**. Danach gibt es drei mögliche Varianten:

2. **Der Vertrag wird verlängert:** Das Haus kann weiterhin genutzt werden. Die jährliche Zahlung wird voraussichtlich deutlich höher sein. Wie hoch genau, ist noch nicht bekannt.

4. **Der Vertrag wird nicht verlängert – mit Entschädigung:** Das Grundstück geht an die Stadt Wien zurück. Der Hauseigentümer erhält 25 % des dann aktuellen Gebäudewertes als Entschädigung.

6. **Der Vertrag wird nicht verlängert – ohne Entschädigung:** Das Grundstück muss leer, also ohne Gebäude, an die Stadt Wien zurückgegeben werden.

Wichtig: Welche dieser drei Möglichkeiten eintritt, steht derzeit nicht fest. Eine Verlängerung des Vertrags ist somit nicht garantiert.

Keyfacts

Haus & Raumaufteilung

- Baujahr 1975, gepflegter Zustand

- Ca. 134,53 m² Wohnfläche
- Ca. 16,84 m² Keller
- Erdgeschoss: Vorraum, Küche, Bad mit WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro und Werkstatt
- Obergeschoss: Ausgebauter Dachboden mit ca. 30 m², nutzbar als weiteres Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer
- Östliche Ausrichtung des Hauses

Ausstattung

- Gasheizung mit Heizkörpern
- Fußbodenheizung in Küche und Bad
- Küche und Bad vor ca. 15 Jahren saniert
- Parkett- und Fliesenböden
- Fenster mit Außenrollos
- Photovoltaikanlage (ca. 5 Jahre alt)

Garten & Außenbereich

- Ca. 1.273 m² Grundstücksfläche
- Sonnige Südwest-Terrasse
- Pool im Garten
- Geräteschuppen für zusätzlichen Stauraum

Fazit

Ein gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz, großem Garten, Pool und sonniger Terrasse. Besonders wichtig bei diesem Angebot ist das befristete Baurecht. Kaufinteressenten sollten daher die möglichen Folgen nach 2031 unbedingt bei ihrer Entscheidung berücksichtigen.

Hinweis: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die genauen Bedingungen und möglichen Folgen des Baurechts sind im bestehenden Vertrag geregelt und sollten vor dem Kauf rechtlich geprüft werden.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 219.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADETZKY, MA

? Mobil.: +43 680 24 60 986

? E-Mail: a.radetzky@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more

details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

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

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap