Wohnen im Grünen in Breitenlee nahe dem Paischerwasser - Erstbezugs -Reihenhäuser

Objektnummer: 5443

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,41 m²
Nutzfläche:	127,41 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	23,81 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	441.502,00 €

Infos zu Preis:

Anteil / EH rund ca. € 285,-/€ 300,-/Monat

Provisionsangabe:

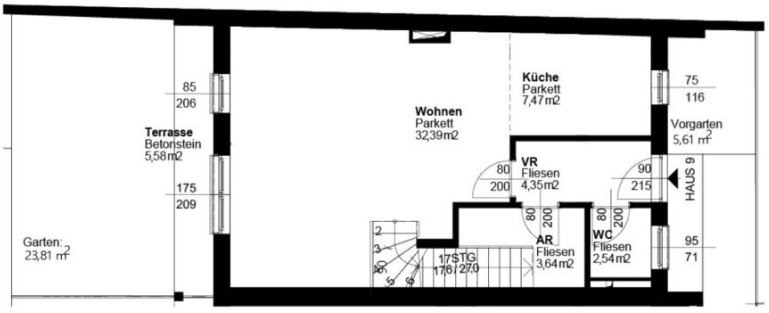
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

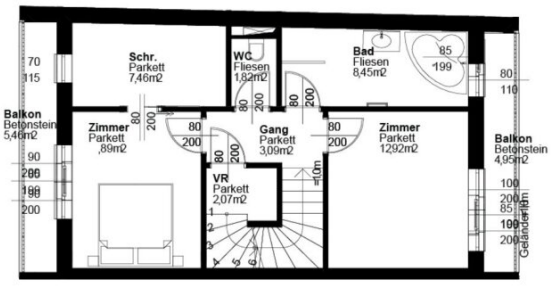
NOVEL REAL
LANDAA

NOVEL REAL

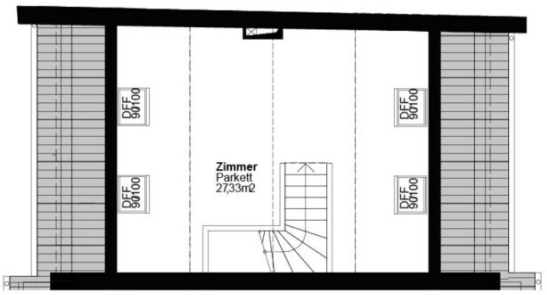
Haus 9



EG



OG



DG

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Inmitten einer grünen Oase entsteht ein exklusives Neubau- Wohnbauprojekt, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die Lage und die Ausstattung bieten die perfekte Mischung aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität hier sind alle Voraussetzungen für ein entspanntes und komfortables Wohnen gegeben. Die Reihenhäuser sind mit modernster Heiztechnologie ausgestattet so setzt dieses Projekt neue Maßstäbe für zeitgemäßes Wohnen in Wien.

Die Reihenhäuser werden belagsfertig übergeben, sodass Sie Ihre kreativen Wohnträume verwirklichen können.

Der angegebene Preis bezieht sich auf die belagsfertige Ausführung. Gegen einen Aufpreis von 60.000 Euro kann die Immobilie schlüsselfertig übergeben werden.

Für dieses Projekt ist Nachhaltigkeit ein wichtiges Anliegen. Daher werden die Häuser umweltfreundlich mit Wärmepumpen beheizt. Diese innovative Technologie nutzt die Energie der Erde, um Ihr Zuhause effizient und kostengünstig zu erwärmen. Damit leisten Sie nicht nur einen Beitrag zum Umweltschutz, sondern sparen auch langfristig Heizkosten.

Die Grundrisse sind großzügig gestaltet und erstrecken sich über drei Ebenen. Im Erdgeschoss finden Sie einen offenen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für geselliges Beisammensein bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in Ihren eigenen Garten, wo Sie die warmen Sommerabende genießen können. Ein Vorgarten im Eingangsbereich, ein Vorraum, ein Abstellraum und eine Toilette komplettieren diese Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie gemütliche Schlafzimmer, die zum Entspannen und Träumen einladen. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Balkone, auf denen Sie die frische Luft und die Aussicht auf die Umgebung in vollen Zügen genießen können.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der flexibel gestaltet werden kann – sei es als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Gästezimmer. Hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Das Wohnbauprojekt bietet nicht nur eine moderne und komfortable Wohnmöglichkeiten, sondern auch eine herausragende Lage in der Donaustadt. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen: die Annehmlichkeiten einer Großstadt und die Ruhe und Schönheit der Natur. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der attraktivsten Gegenden von Wien!

Der Baurechtszins für die einzelnen Einheiten beträgt rund ca. € 285,- bis € 300,- pro Monat.

Wichtiger Hinweis: Die Immobilie befindet sich auf einem Pachtgrundstück mit einer Laufzeit von 82 Jahren.

In Breitenlee in einer der begehrtesten Wohngegenden im 22. Wiener Bezirk finden Sie eine einzigartige Kombination aus urbanem Leben und grüner Erholung, was es zu einem idealen Ort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber macht. Für Familien sind die vielen Spielplätze und Kinderspielplätze in der Umgebung ein weiterer Pluspunkt, der Bezirk ist für seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt.

Infrastruktur und Öffis

In der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen. Das Donauzentrum, eines der größten Einkaufszentren in Wien, ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine breite Palette von Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet, nur wenige Meter entfernt befindet sich die Haltestelle des Autobus 24A. Mit dem 24er gelangt man direkt zur Haltestelle Kagraner Platz der U-Bahn-Linie U1 dies ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung zum Stadtzentrum von Wien. Darüber hinaus sind die Autobahnen A22 und A23 gut erreichbar, was das Pendeln in andere Teile der Stadt und darüber hinaus erleichtert.

Die Maklerprovision beträgt 3% vom Kaufpreis des Gebäudes und 2% des Baurechtszinses berechnet auf Basis von 45 Jahren.

Sichern Sie sich Ihr Traumhaus und tauchen Sie ein in ein neues Kapitel des modernen Wohnens in Wien. Wir freuen uns darauf, Sie bald in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung

oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Details und Raumaufteilung Haus 9:

- Wohnnutzfläche: ca. 127,41 m²
- Gartenfläche: ca. 23,81 m²
- Terrasse: ca. 5,58 m²
- 2 Balkone: ca. 10,41 m²

Kaufpreis: € 441.502, -

Der Baurechtszins für die gesamte Anlage beträgt derzeit jährlich € 50.886,80. Der Anteil für die einzelnen Einheiten beträgt rund ca. € 285,- bis € 300,- pro Monat.

Erdgeschoß:

- Offener Wohn-, Ess-, Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Abstellraum
- Vorraum

- Toilette

Obergeschoß:

- 1 Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum und Ausgang auf einen privaten Balkon und
- 1 Schlafzimmer/Kinderzimmer/Gästezimmer mit Ausgang auf einen weiteren privaten Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche
- Separate Toilette

Dachgeschoß:

- 1 Großes offenes Zimmer (Gästezimmer / Hobbyraum / Spielzimmer / Office / Galerie)

Highlights:

- Erstbezug
- Massivbauweise
- Belagsfertige Ausstattung
- Beheizung mittels ökologischer Luftwärmepumpe
- Vorgarten mit Eingangsbereich

- Stellplatz für jede Haus vorgesehen und kann zugekauft werden

Erleben Sie die Zukunft des Wohnens und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und kontaktieren Sie für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos Frau Nina Jordanov via Telefon Nr. +43 660 44 27 200 oder per E-Mail an nj@novel-real.at.

Sichern Sie sich Ihr Traumhaus und tauchen Sie ein in ein neues Kapitel des modernen Wohnens in Wien. Wir freuen uns darauf, Sie bald in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Die Maklerprovision beträgt 3% vom Kaufpreis des Gebäudes und 2% des Baurechtszinses berechnet auf Basis von 45 Jahren.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap