

**Doppelhaushälfte mit Garten in traumhafter Ruhelage der  
Schwarzlackenau - nur 50 Meter zum Ufer des  
Marchfeldkanals !**



**Objektnummer: 7464/265**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,51
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

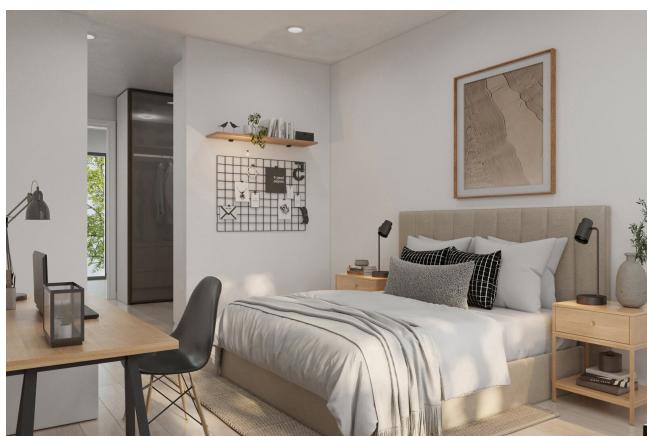


**Clarissa Izzo**

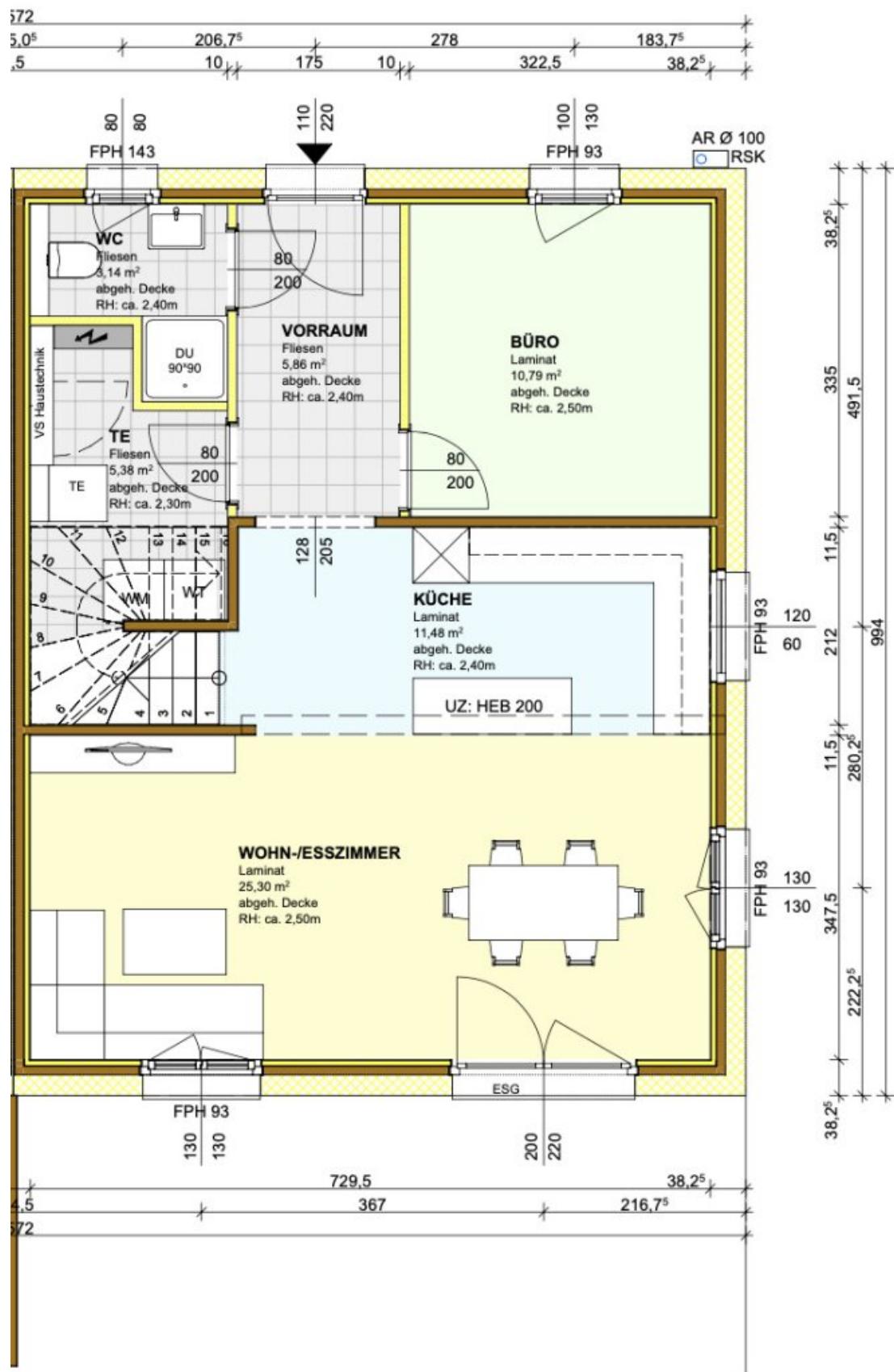
Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11  
1220 Wien

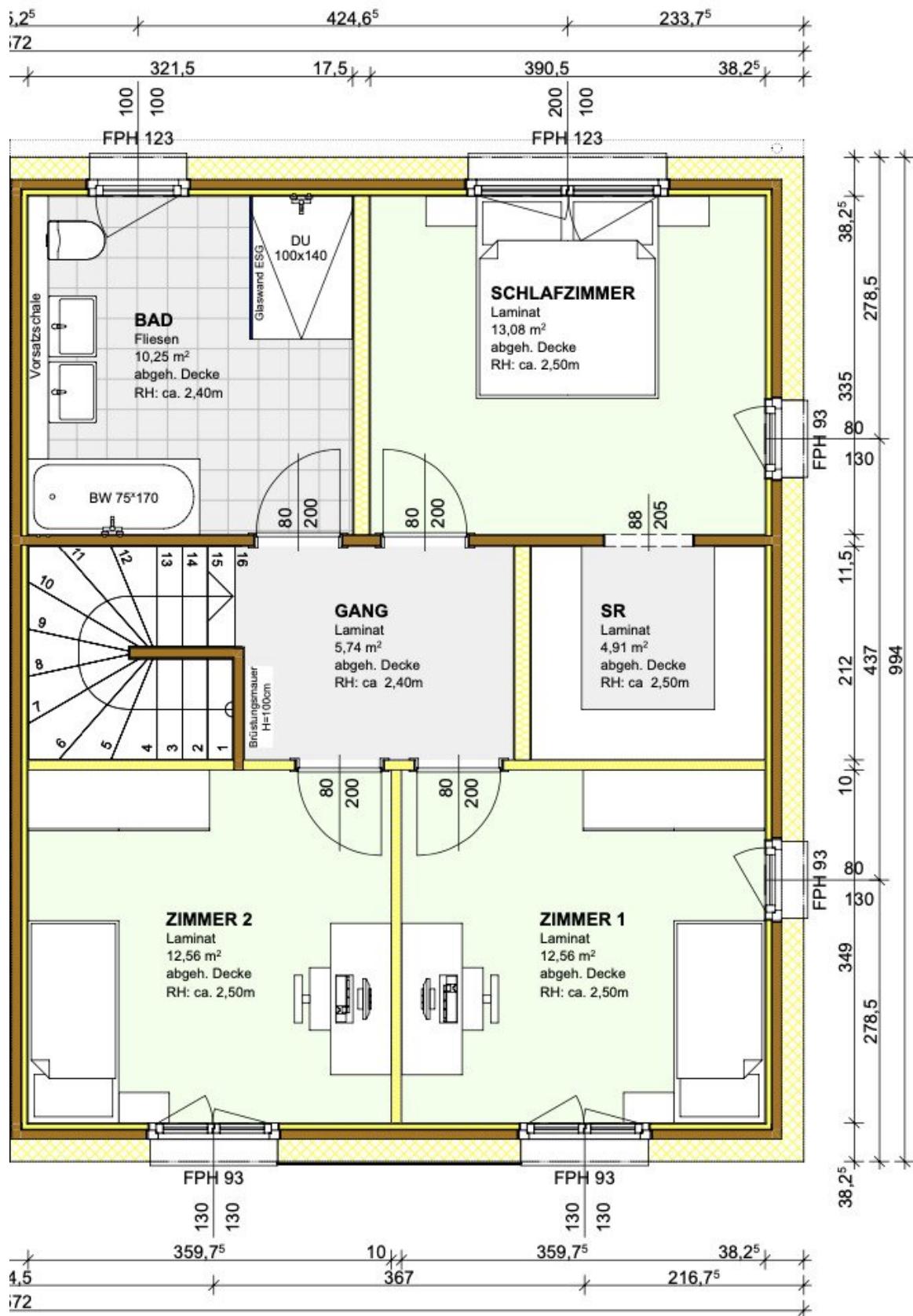
H +4368110304587

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

In Grünruhelage direkt an das Erholungsgebiet des Marchfeldkanals anschliessend entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit intelligenter Raumplanung. Die Realisierung umfasst ein **Doppelhaus mit Terrasse und Garten sowie einem PKW Stellplatz**. Das Haus bietet neben der **geräumigen Wohnküche noch 4 weitere Zimmer** welche sich über EG und OG verteilen. Die Ausführung erfolgt in ökologischer Holz-Massiv Bauweise. Jede Einheit hat einen **Gartenanteil mit Terrasse und einen Stellplatz am Grundstück**.

Der Einsatz einer **Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung** auf allen Ebenen schont die Umwelt, sorgt für ein angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

**Das Objekt ist belagsfertig und kann innerhalb von wenigen Wochen nach individuellen Wünschen schlüsselfertig gestellt werden! So können Sie das Frühjahr bereits im neuen Haus genießen.**

## *Raumaufteilung:*

Im Erdgeschoss betritt man das Haus in den Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangt man in die **helle und geräumige Wohnküche** mit Ausgang auf die Terrasse. Weiters ist **ein Arbeitszimmer und ein voll ausgestattetes Bad** mit Dusche im Erdgeschoss vorzufinden. Der Technikraum beinhaltet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.

Über das Wohnzimmer erreichen Sie die Terrasse mit Zugang zum Garten, welcher um das Haus führt. Neben dem Haus befindet sich der KFZ Stellplatz.

Im **Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer** mit ausreichend Platz zum wohnen für die gesamte Familie. Ein modernes, **voll ausgestattetes Badezimmer** mit Badewanne und Dusche lässt keine Wünsche offen. Ein zusätzliches Highlight ist der abgetrennten Abstellraum, welcher auch als begehbarer Schrank perfekt geeignet ist.

## *Bauweise:*

Massivholzbauweise oder CLT (Cross-laminate timber) - robuste Wände aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz bieten Schutz und eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Material verfügt über eine ausgezeichnete Speicherfähigkeit für Wärme und stellt damit eine perfekte Grundlage für energieeffizientes Wohnen dar.

Die Errichtung wird durch ein **österreichisches Traditionssunternehmen** durchgeführt, welches mehr als 25 Jahre Erfahrung im Bereich des Holz-Massivbaus hat und höchste Ansprüche an eine erstklassige Ausführung stellt. **Das verarbeitete Holz kommt fast ausschließlich aus dem Waldviertel in Niederösterreich.**

Bei Interesse senden wir Ihnen die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Objekts.

#### *Baurecht:*

Unter Baurecht versteht man das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein eigenes Bauwerk zu haben. Das bedeutet, Sie sind der Eigentümer des Bauwerks, also des Hauses, und können dieses **verkaufen, vermieten, vererben, und belasten**, um die Immobilie zu finanzieren. Durch die Eintragung als dingliches Recht im österreichischen Grundbuch sind Ihre Rechte gesichert. Als Grundlage wird ein Baurechtsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, dieser läuft für eine Bestandszeit von 99 Jahren. Der Baurechtszins ist halbjährlich an den Grundstückseigentümer zu entrichten.

#### Vorteile des Baurechts:

- Geringere Kaufnebenkosten - da der Grundanteil (der Kaufpreis für Grund und Boden) wegfällt, sind die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer und Eintragsgebühr) niedriger - Sie sparen somit 4,6%
- Reduzierte Eigenkapitalanforderung bei Finanzierung der Immobilie - da der Kaufpreis geringer ist, sind auch die Eigenkapitalanforderungen der Bank niedriger
- gleiche Nutzung wie Eigentum - die Immobilie kann verkauft, vermietet, vererbt und auch belastet werden

#### *Highlights:*

- Doppelhaushälfte in der beschaulichen Schwarzlackenau
- Marchfeldkanal und Donauufer füsseläufig in wenigen Minuten erreichbar
- Neubau Erstbezug in ökologischer Holz-Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima
- lokale Ressourcen - Holz aus Niederösterreich
- sonniger Eigengarten
- PKW Stellplatz am Grundstück
- Moderne Luft / Wasser / Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- ausgezeichnete Raumaufteilung mit Arbeitszimmer im EG und 3 Schlafzimmern im OG
- separater Abstellraum oder begehbarer Schrank im Obergeschoss
- Vorbereitung für: PV Anlage, Elektrische Rollläden & E-Ladestation
- Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit einem Baurechtszins von 350.- monatlich
- Sicherheit durch stabilen Vertragspartner mit einem langfristigen Vertrag über 99 Jahre
- ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- individuelle schlüsselfertige Ausführung auf Wunsch möglich

**Ausbaustufe:** belagsfertig - individuelle schlüsselfertige Endausführung auf Wunsch möglich

**Bezugsbereit:** ab sofort

**Baurechtszins:** ca 350.- pro Monat, Grundstückseigentümer: Chorherrenstift Klosterneuburg

## *Vertragsabwicklung:*

Volle Sicherheit durch treuhändige Abwicklung der Transaktion

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung.

Bei Bedarf können auch fertiggestellte Referenzobjekte besichtigt werden.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap