

Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume – vis-à-vis vom Weinberg und nahe dem Marchfeldkanal in Stadtrandlage!



Objektnummer: 5585/191

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochfeldstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 39,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	754.500,00 €
Provisionsangabe:	

27.162,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN
Margaretenstraße 153 / 12
1050 Wien

T +43 660 346 95 38
H +43 660 346 95 38

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











Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IM EIGENHEIM NAHE MARCHFELDKANAL - INDIVIDUELLE GESTALTUNG MÖGLICH!

Entdecken Sie dieses einzigartige Grundstück – eine Gelegenheit, die nicht nur durch eine idyllische Lage besticht, sondern auch durch die schier unendlichen Möglichkeiten, Ihre Wohnträume verwirklichen zu lassen. Dieses Grundstück mit der Bauklasse I eröffnet Ihnen die einzigartige Chance, ihr Traumhaus zu gestalten und gleichzeitig von den Vorzügen der Umgebung zu profitieren. Ihnen stehen mehr als 40 verschiedene Haustypen für Ihr Wunschhaus mit passender Wohnraumgröße zur Verfügung. Individuelle Kundenwünsche werden bei der Hausplanung berücksichtigt. So gewinnen Sie nach einer kurzen Bauzeit ein schlüsselfertiges Massivhaus zum Fixpreis, welches an Ihre Bedürfnissen angepasst wird.

Ein Haus bauen die meisten Menschen nur einmal im Leben, daher hat Qualität den wichtigsten Stellenwert. Die beim Bau verwendeten Materialien und Produkte stammen ausnahmslos von Markenherstellern aus Österreich. Der Bau erfolgt gemäß vorgegebener TÜF-geprüfter Bau- und Montagevorschriften mit regionalen Handwerksbetrieben. Eine unabhängige Qualitätskontrolle durch Baugutachter stellt ein einwandfreies Ergebnis für Sie sicher!

Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich laut Grundbuch auf 1.168 m². Die Bauvorgaben mit der Bauklasse I, darunter eine maximale Bauhöhe von 6,5 Metern und eine Bautiefe von 15 Metern, bieten Ihnen genügend Spielraum, um ihre kreative Vision in die Tat umzusetzen. Besonders hervorzuheben ist die Auflage, dass im vorderen Bereich des Grundstücks 5 Meter Bau frei bleiben müssen – eine Anforderung, die eine harmonische Integration in die Umgebung gewährleistet.

Im hinteren Grundstücksbereich dürfen Sie ihrer Vorstellungskraft freien Lauf lassen und einen atemberaubenden Garten gestalten. Eine gärtnerische Ausgestaltung ist hier erlaubt, was Ihnen die wunderbare Möglichkeit bietet, eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung zu schaffen – ein Ort, der zum Verweilen und Genießen einlädt.

Die bestehenden Versorgungsleitungen befinden sich laut Eigentümer an der Grundstücksgrenze.

Bis auf die Grundstücksfotos, darf ich freundlichst verweisen, dass die Renderings ein mögliches Wohnambiente simulieren und das Doppelhaus mit Hilfe von KI in das Grundstück implementiert wurde.

HIGHLIGHTS

- Natürliche Weinbergumgebung
- In der Nähe des Marchfeldkanals
- Massive und energiesparende Doppelhaushälfte
- Individuelle Gestaltung Ihres Traumhauses mit sofortiger Kostenklarheit
- Viele Variationsmöglichkeiten
- Regionale Partner, Markenprodukte zum Fixpreis
- Fixpreisgarantie für 12 Monate
- Einzigartiger Hausbau-Schutzbrief für das sichere Bauen
- Garantierte Bauzeit (6-7 Monate Bauzeit)
- TÜF-geprüfte Bau- und Montagevorschriften
- Baukontrolle durch unabhängigen Baugutachter
- Abwicklung über ein Treuhandkonto nach Baufortschritt
- Blower-Door-Test inklusive des fertiggestellten Hauses
- 5 Jahre Baugewährleistungsbürgschaft (Standard nur 3 Jahre)
- Hausbau, Finanzierung und Grundstückskauf aus einer Hand

- Unabhängiger Finanzierungsservice mit starken Partnern

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- Niedrig-Energiebauweise
- 16 oder 20 cm Wärmeschutzdämmung
- 3-fach verglaste Fenster PVC weiß
- REFORM Hauseingangstüre
- Vaillant Heizungswärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Schrenk Buche Massiv Stiege
- Geologisches Baugrundgutachten

MÖGLICHE SONDERAUSSTATTUNG

- Solaranlage
- Photovoltaikanlage

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

MÖGLICHE AUSBAUSTUFEN ZUM GELDSPAREN

- Ausbauhaus - Ausbauhaus - Geschlossener Rohbau, Selbstausbau notwendig
- Belagsfertig - mit Bodenplatte
- Schlüsselfertig - mit Bodenplatte

HARD FACTS

- Grundstück Gesamtfläche 1.168 m²
- Unbebautes und unaufgeschlossenes Grundstück
- Bauklasse I, mind. 2,5 höchstens 6,5 m (bis zur Dachtraufe)
- Wohngebiet: Offene oder gekuppelte Bauweise
- Alle Anschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze

INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte (Hofer, NEMETZ, Merkur), eine Metzgerei sowie eine Bäckerei. Alle wichtigen Einrichtungen wie Bank, Trafik, Apotheke und

diverse Arztpraxen (Allgemeinmedizin, Zahn- und Fachärzte) sind ebenfalls schnell erreichbar. Für kulinarische Abwechslung sorgen ein Restaurant, ein Heuriger und ein Buschenschank, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus sind Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschule im nahen Umfeld vorhanden.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Tram 30 und 31 Station Wien Stammersdorf in ca. 13 min Fußweg mit direkter Anbindung an Wien Floridsdorf Schnellbahnstation
- Bus 501 Wien Stammersdorf in ca. 13 min Fußweg mit Anbindung an Wien Floridsdorf Schnellbahnstation
- Bus 510 Wien Tilakstraße in ca. 11 min Fußweg mit Anbindung an Wien Leopoldau Bahnsteig (U1-Anbindung)

DERZEIT LAUFENDE KOSTEN

- Grundbesitzabgabe EUR 36,34 im Quartal
- Wasser- und Abwassergebühren EUR 7,97 im Quartal

SONSTIGES

Dieses wunderschöne Grundstück liegt ruhig im Grünen gegenüber einem Weinberg und bietet dennoch alle Vorzüge der Stadtlage.

Der Grundstück Kaufpreis für 584 m² beläuft sich auf EUR 499.500,00, die Doppelhaushälfte inkl. Bodenplatte mit Erdarbeiten in belagsfertiger Ausführung inkl. MwSt. EUR 305.000,00. Der Gesamtaufpreis beträgt EUR 754.500,00.

Jetzt Besichtigung sowie einen Planungstermin vereinbaren!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung. 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Erst mit der Baueinreichung werden Gebühren von der MA 37 Baupolizei vorgeschrieben, nämlich ev. Kanaleinmündungsgebühren, Gebühren für das Bauansuchen.

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.250m

Universität <1.750m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <3.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <750m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap