

1220 Wien | Haus | Objektnummer: 110520

PROVISIONSFREIE EINZELVILLEN mit 4 oder 5 ZIMMER BEI DER ALTEN DONAU auf EIGENGRUND



Symbolbild

Ihre Ansprechpartnerin

Vera Giljum

Immobilienmaklerin

+43 1 478 93 55

vg@rossoimmobilien.com

www.rossoimmobilien.com

PROVISIONSFREIE EINZELVILLEN mit 4 oder 5 ZIMMER BEI DER ALTEN DONAU auf EIGENGRUND



Lage

Gegenüber des Gänsehäufel Bades - 450 m von der ALTEN DONAU entfernt

Beschreibung

NEUES BAUVORHABEN AUF EIGENGRUND BEI DER ALTEN DONAU PREMIUM Einzelvillen

AUSSEN FERTIG - INNEN BELAGSFERTIG PLUS oder SCHLÜSSELFERTIG
NIEDRIGENERGIEHAUS

**STATUS: in Planung,
FERTIGSTELLUNG 20 Monate ab Baubescheid (ca. Frühjahr 2022)**

BESCHREIBUNG/LAGE :

Bauvorhaben: MODERNSTE EINZELVILLEN AUF EIGENGRUND mit Vollunterkellerung. In der idyllisch gelegener Gartensiedlung im 22. Bezirk entstehen direkt bei der Unteren Alten Donau exklusive Einzelhäuser. Der Standort verbindet perfekt die Vorteile von Natur und Stadt. Die Häuser werden zwei- und dreigeschossig ausgeführt und sind voll unterkellert. Es erwarten Sie hochwertig ausgestattete Häuser vom Wiener PREMIUM Bauträger in hochmoderner Architektur.

BESTE LAGE. BESTE AUSSICHTEN:

Unmittelbar bei der Unteren Alten Donau (ca. 450 m Fußweg), in der Nähe der U2-Station Donaustadtbrücke, in idyllischer Grünruhelage (Gartensiedlung), unweit der Naherholungsgebiete Mühlwasser und Neue Donau, in der Umgebung des Nationalpark Donau-Auen Lobau.

Beste öffentliche Verkehrsanbindung zur Wiener Innenstadt mit Bus 93A (Station in der Industriestraße) zur U2 (Station Donaustadtbrücke) oder zur U1 (Station Kagran).

Einkaufsmöglichkeiten z.B. in der Erzherzog-Karl-Straße, in Stadlau oder im DZ Kagran.

Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Schulen in Kagran (z.B. VIS) oder in Stadlau.

Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten: Baden und Segeln in der Alten Donau, Baden im gegenüberliegenden Gänsehäufelbad oder im Strandbad Stadlau, Wandern, Joggen, Radfahren an der Alten Donau und Lobau.

HAUS 1 mit Dachgeschoss – 5 Zimmer

GRUNDSTÜCKSFÄCHE ca. 405 m² (inkl. PKW Stellplatz)

NUTZGESCHOSSFLÄCHE: ca. 156,04 m²

WOHNFLÄCHE netto (ohne Stiegen): ca. 142,81 m²

ZIMMERANZAHL: 5

VOLLKELLER: ca. 58,80 m²

GARTENTERRASSE: ca. 20,81 m² Ausrichtung West

TERRASSE DACHGESCHOSS: ca. 9,08 m²

PKW Stellplatz: ca. 15 m² (Carport gegen Mehrpreis möglich)

KAUFPREIS Belagsfertig+: € 1,149.900,-

KAUFPREIS Schlüsselfertig: € 1,202.900,-

HAUS 2 mit Dachgeschoss – 5 Zimmer

GRUNDSTÜCKSFÄCHE ca. 308 m² (inkl. PKW Stellplatz)

NUTZGESCHOSSFLÄCHE: ca. 144,80 m²

WOHNFLÄCHE netto (ohne Stiegen): ca. 131,95 m²

ZIMMERANZAHL: 5 VOLLKELLER: ca. 54,19 m²

GARTENTERRASSE: ca. 21,21 m² Ausrichtung west

TERRASSE DACHGESCHOSS: ca. 8,78 m²

PKW Stellplatz: ca. 15 m² (Carport gegen Mehrpreis möglich)

KAUFPREIS Belagsfertig+: € 1,049.900,-

KAUFPREIS Schlüsselfertig: € 1,098.900,-

RAUMAUFTEILUNG HAUS 1 und 2:

ERDGESCHOSS Eingang/Vorraum, Gästetoilette, Abstellraum, 1 großer Raum für getrennte offene Küche, Essen und Wohnen mit Ausgang auf die Terrasse und südseitigen Garten;

OBERGESCHOSS Vorraum/Stiege, 2 Schlafzimmer, 1 Büro/schrankraum 1 Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette;

DACHGESCHOSS: Vorraum, 1 großes Zimmer, , Bad mit Dusche und Toilette, Ausgang zur Terrasse

VOLL-KELLERGESCHOSS: 3 Kellerräume inkl. Technikraum (LWWP Heizungs-/Kühlungsanlage)

HAUS 3 – 4 Zimmer

GRUNDSTÜCKSFÄCHE ca. 305 m² (inkl. PKW Stellplatz)

NUTZGESCHOSSFLÄCHE: ca. 118,41 m²

WOHNFLÄCHE netto (ohne Stiegen): ca. 109,58 m²

ZIMMERANZAHL: 4

VOLLKELLER: ca. 55,06 m²

GARTENTERRASSE: ca. 20 m² Ausrichtung West

PKW Stellplatz: ca. 15 m² (Carport gegen Mehrpreis möglich)

KAUFPREIS Belagsfertig+: € 949.900,-
KAUFPREIS Schlüsselfertig: € 989.900,-

HAUS 4 – 4 Zimmer

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 305 m² (inkl. PKW Stellplatz)
NUTZGESCHOSSFLÄCHE: ca. 118,41 m²
WOHNFLÄCHE netto (ohne Stiegen): ca. 109,58 m²
ZIMMERANZAHL: 4
VOLLKELLER: ca. 55,06 m²
GARTENTERRASSE: ca. 20 m² Ausrichtung West
PKW Stellplatz: ca. 15 m² (Carport gegen Mehrpreis möglich)
KAUFPREIS Belagsfertig+: € 949.900,-
KAUFPREIS Schlüsselfertig: € 989.900,-

RAUMAUFTeilUNG HAUS 3 und 4:
ERDGESCHOSS Eingang/Vorraum, Gästetoilette, 1 großer Raum für getrennte offene Küche, Essen und Wohnen mit Ausgang auf die Terrasse und westseitigen Garten;
OBERGESCHOSS Vorraum/Stiege, 2 Schlafzimmer, 1 Büro/schrankraum 1 Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette;
VOLL-KELLERGESCHOSS: 3 Kellerräume inkl. Technikraum (LWWP Heizungs-/Kühlungsanlage)

AUSFÜHRUNG BELAGSFERTIG PLUS

Allgemein Leistungen:
Gesamte Behördenabwicklung
Sämtliche Anschlussleistungen und -gebühren (Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon)
Individuelle Detailabklärung
Exklusive Ausführung in Niedrigenergiebauweise
Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Keller)
Luft/Wasser Wärmepumpensystem mit 500 l Speicher
Zementestrich in allen Geschoßen für erhöhte Schalldämmung
Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Markenhersteller
Hochwertige flügelüberdeckende Eingangstüre aus Aluminium
Innenstiege vom Tischler in Holzausführung
Wände und Decken fertig ausgemalt (inkl. Keller)
Gartenterrasse und Außenwasseranschluss
Hochwertige Vollunterkellerung
Kellerfenster mit 3-fach Isolierverglasung
Elektroinstallationen auch im Keller in Unterputzausführung
Aussenanlagen: Zufahrt/Zugang/PKW Stellplatz gepflastert, hochwertige Zäune

Ausführung SCHLÜSSELFERTIG Bereit zum Einziehen!

Exklusive Sanitärerausstattung Villeroy & Boch und Armaturen HansGrohe
Komfortabler Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Bad
Großzügige, flache Mineralgussdusche mit Regendusche
Elegante italienischer Feinsteinzeug-Fliesen (inkl. Keller und Stiege)
Eingangsstiege und Gartenterrasse mit Granitbelag
Innentüren der Marke Kunex (inkl. Keller)
Edler Dielenboden aus Echtholz Eiche

WEITERE HINWEISE:

PROVISIONSFREI für den KÄUFER

der Kaufvertrag ist ANWALTSGEBUNDEN

Energieausweis: wird beigestellt (HWB ca. 39 kWh/m².a, fGEE: ca. 0,71) – gültig bis 15.07.2029

Fertigstellung: 20 Monate ab Baubescheid (d.h. ca. Frühjahr 2022)

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbssteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,5 Vertragserrichtungskosten + 20 % UST + Spesen (Notar, Gericht)

Für weitere Details und Fragen ersuchen wir Sie unser Büro in Wien unter mobil 0664 301 27 96, oder e-mail: hg@rossoimmobilien.com zu kontaktieren. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurde können wir keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist daher unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 305 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 109,6 m ²	Beziehbar:	Frühjahr 2022
Nutzfläche:	ca. 118,41 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 55 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Terrassenfläche:	ca. 20 m ²		
Stellplatzfläche:	ca. 15 m ²		
Zimmer:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	2	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Baujahr:	2021
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		HWB:	B 39 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,71

Ausstattung

Bauweise:	Fertigteil, Holz, Massiv	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Dachform:	Walmdach		
Boden:	Estrich	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	WCs:	Gäste-WC
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Räume:	Trennwände Gipskarton	Stellplatzart:	Parkplatz
		Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	949.900,00 €	PROVISIONSFREI für KÄUFER(IN) PREIS gilt für HAUS 3 und 4, BELAGSFERTIG+
		Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
		Grunderwerbsteuer: 3,5 %
		Vertragserrichtungskosten: 1,8 % inkl. 20 % UST

Weitere Fotos



Lage

1220 Wien

