

EXPOSÉ

Neuwertige Doppelhaushälfte



WIEN · BRUCKHAUFEN

Baujahr 2020 · Grünruhelage · Privatverkauf

KAUFPREIS

EUR 829.000,-

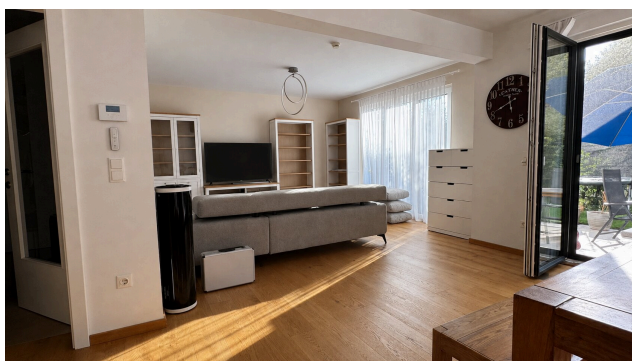
Objektbeschreibung

In einer der - aufgrund ihrer Lage und perfekten Infrastruktur - begehrtesten Wohngegenden Wiens gelegen, gelangt eine **neuwertige Doppelhaushälfte** (BJ: 2020) in Grünruhelage zum Verkauf. Das Haus liegt zurückversetzt am Ende einer privaten Einfahrt und damit weit entfernt vom Straßenverkehr. Die Kombination aus geschützter Lage, westseitigem Garten mit freier Sicht Richtung Süden und moderner Haustechnik macht die Immobilie zu einem außergewöhnlich angenehmen Zuhause mitten in Wien.

Im Erdgeschoss befindet sich ausreichend Garderobenplatz, eine Toilette, ein Abstellraum sowie ein 46 m² Wohnesszimmer mit einer großzügigen Maß-Einbauküche und Ausgang auf eine Terrasse in den Garten. Durch die freie Ausrichtung nach Süden fällt bereits ab Mittag seitlich Sonne auf das Grundstück, während am Abend die Westsonne für besonders angenehme Lichtverhältnisse sorgt. Im Obergeschoss befinden sich drei große Schlafzimmer und ein geräumiges Bad mit Badewanne, Dusche und eine separate Toilette. Der Keller ist groß (voll unterkellert und als Wohnraum nutzbar), hat Tageslicht sowie Fußbodenheizung und eignet sich hervorragend für Hobby/Fitness oder Homeoffice. Die Ausstattung ist hochwertig, modern und auf Komfort und Energieeffizienz bedacht. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung mit Wärmepumpe, Klimaanlage, eine hochwertige Sicherheits-Aluminium-Eingangstüre, dreifach verglaste Fenster und Innenstiege in Holzausführung.

Das Haus wurde im Jahr 2020 von dem renommierten Qualitätsbauunternehmen Glorit errichtet und ist technisch auf dem letzten Stand. Das Haus liegt zurückversetzt am Ende einer privaten Einfahrt und damit weit entfernt vom Straßenverkehr. Die Kombination aus geschützter Lage, westseitigem Garten mit freier Sicht Richtung Süden und moderner Haustechnik macht die Immobilie zu einem außergewöhnlich angenehmen Zuhause mitten in Wien.







Moderne Haustechnik

Das 2020 errichtete Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und verfügt über zeitgemäße, energieeffiziente Technik:

- ◇ Luft-/Wasser-**Wärmepumpe** der Marke Stiebel Eltron, inklusive **Kühlfunktion** für den Sommer
- ◇ **Photovoltaikanlage** (6,7 kWp, Fronius Wechselrichter, inkl. Notstromversorgung. Platz am Dach für weiteren Ausbau vorhanden. System kann jederzeit um einen Batteriespeicher ergänzt werden)
- ◇ E-Auto-**Ladestation** (11 kW, Fronius Wattpilot)
- ◇ **Edelstahl-Außenkamin** für Holzöfen von Fa. Ahrens
- ◇ Fußbodenheizung und -kühlung im gesamten Haus (Wohnräume separat regulierbar)
- ◇ **Außen-Rollläden** für perfekte Verdunkelung und Beschattung
- ◇ Insektenschutz an Fenstern und Terrassentüren
- ◇ SAT-Anlage für TV und Radio
- ◇ Internet: DSL und 5G vorhanden, Glasfaserausbau in der Siedlung angekündigt
- ◇ Großes Gartenhaus für Fahrräder und Gartengeräte (ca. 6 m²)
- ◇ Unterirdische Rasen- und Hecken-Bewässerung
- ◇ Markisen-Vorbereitung für die Terrasse vorhanden

Damit sind wesentliche Investitionen in Energieversorgung, Kühlung und E-Mobilität bereits umgesetzt.



Ausstattung:

Die Ausstattung ist hochwertig und durchgehend mit Produkten von Qualitätsherstellern ausgeführt.

- ◇ HansGrohe Armaturen
- ◇ Exklusive Sanitärausstattung der Marke Villeroy & Boch
- ◇ Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Markenhersteller Hrachowina
- ◇ Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Bad
- ◇ Große Badewanne sowie Dusche mit Glaswand und Regendusche (HansGrohe Raindance)
- ◇ Edle Echtholz-Dielen der österreichischen Qualitätsmarke Scheucher
- ◇ Innentüren der Marke Kunex (inkl. Keller)
- ◇ Innenstiege vom Tischler in teilmassiver Holzausführung
- ◇ Terrasse ausgeführt mit italienischem Feinsteinzeug
- ◇ Sicherheits-Aluminium-Eingangstüre von Fa. Hörmann
- ◇ Maß-Einbau-Küche der Marke Nolte mit Geräten von AEG (Kühlschrank, Mikrowelle, Backrohr, Geschirrspüler, Induktions-Kochfeld)
- ◇ Ein fertig errichteter KFZ-Abstellplatz direkt vor dem Haus (inkl. E-Auto Ladestation!) ist im Preis inklusive.







04

Lage

Der "Bruckhaufen" zwischen Alter Donau, Neuer Donau, Donaupark und Donauinsel ist eine **sehr begehrte Wohngegend**, und das aus gutem Grund: in dieser Einfamilienhaussiedlung sind sämtliche Vorteile aus Stadt- und Landleben vereint. Man kann hier in einem Haus im Grünen leben, in Gehentfernung zu Wiener Freizeit-Highlights wie der Donauinsel oder Alte und Neue Donau mit ihren Strandbädern und Tavernen, ist aber gleichzeitig mitten in Wien, in fußläufiger Distanz zu U1 und U6, und so in weniger als 20 Minuten am Stephansplatz. Das größte Einkaufszentrum Wiens, das Donauzentrum, ist ebenfalls ganz in der Nähe, genauso wie der Donaupark, der Donauturm und die Copa Beach.

Einen Kindergarten gibt es direkt in der Siedlung, sowie in Fahrradentfernung etliche Volks- und Mittelschulen sowie zwei Gymnasien.

Die konkrete Mikrolage bietet einen besonderen Vorteil: Das Grundstück liegt **am Ende einer Einfahrt und weit zurückversetzt von der Straße**. Dadurch verbindet das Haus die gute Erreichbarkeit der Stadt mit einem für Wien ungewöhnlich ruhigen und privaten Wohngefühl.





Grundstück & Baurecht – eine Besonderheit des Bruckhaufens

Grundstücksgröße: **ca. 250 m²**

Das Haus befindet sich auf einem **Baurechtsgrund**. Gerade am Bruckhaufen sollte diese Eigentumsform jedoch im Zusammenhang mit der besonderen Grundstückssituation der Gegend betrachtet werden.

Eigengrund ist am Bruckhaufen außergewöhnlich selten verfügbar. Viele Grundstücke befinden sich seit Generationen in Familienbesitz und gelangen überhaupt nicht auf den freien Markt. Kommt tatsächlich einmal ein Grundstück mit Eigengrund zum Verkauf, schlägt sich diese Knappheit entsprechend deutlich im Grundstückspreis nieder.

Das Baurecht ermöglicht damit den Erwerb eines modernen Hauses in einer Lage, in der vergleichbarer Eigengrund nur sehr eingeschränkt verfügbar und – sofern überhaupt erhältlich – entsprechend hoch bewertet ist. Für Käufer bedeutet dies, dass ein wesentlicher Teil des Kaufpreises in das Haus, seine Ausstattung und die konkrete Wohnqualität investiert wird, anstatt zusätzlich den außergewöhnlich hohen Bodenwert dieser Lage finanzieren zu müssen.

Die wesentlichen Eckdaten des bestehenden Baurechts:

- ◇ aktueller Baurechtszins: **ca. EUR 515 pro Monat**
- ◇ verbleibende Baurechtsdauer: **54 Jahre (von ursprünglich 60 Jahren)**

Der Baurechtszins stellt eine laufende Grundstückskomponente dar, während der Kaufpreis wesentlich unter jenem Gesamtkapitalbedarf liegen kann, der für ein vergleichbares Haus auf selten verfügbarem Eigengrund am Bruckhaufen erforderlich wäre.

Die vollständigen Baurechtsunterlagen stehen ernsthaften Interessenten selbstverständlich zur Einsicht zur Verfügung.

Weitere Nebenkosten: ca. EUR 400,- Monat (Hausverwaltung, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Müllabfuhr, Winterdienst, Wasser und Kanal)



Sonstiges

Der Verkäufer war auch Bauherr beim Hausbau; sämtliche Original-Pläne und ausführliche Rohbau-Fotodokumentation daher vorhanden!

Eine hochwertige, sofort nutzbare Immobilie für Käufer, die eine **außergewöhnlich ruhige Lage mitten am Bruckhausen**, großzügigen zusätzlichen Raum und moderne Haustechnik suchen – und die Vorzüge dieser raren Wohnlage nutzen möchten, ohne zusätzlich den hohen Kapitalbedarf für kaum verfügbaren Eigengrund tragen zu müssen.

Einziehen und wohlfühlen: Dieses Haus ist perfekt für Familien oder Paare, die das Besondere suchen und Wert auf Privatsphäre, Komfort und Natur legen, und dennoch die Annehmlichkeiten einer Großstadt nicht missen wollen. Verkauf privat direkt durch den Eigentümer! Bei Interesse kontaktieren Sie mich bitte für einen Besichtigungstermin!

Privatverkauf – bitte keine Makler-Kontaktaufnahme!

Energieausweis/Heizung

HWB (kWh/m ² /Jahr):	38
---------------------------------	-----------

HWB Energieklasse:	B
--------------------	----------

fGEE:	0,71
-------	-------------

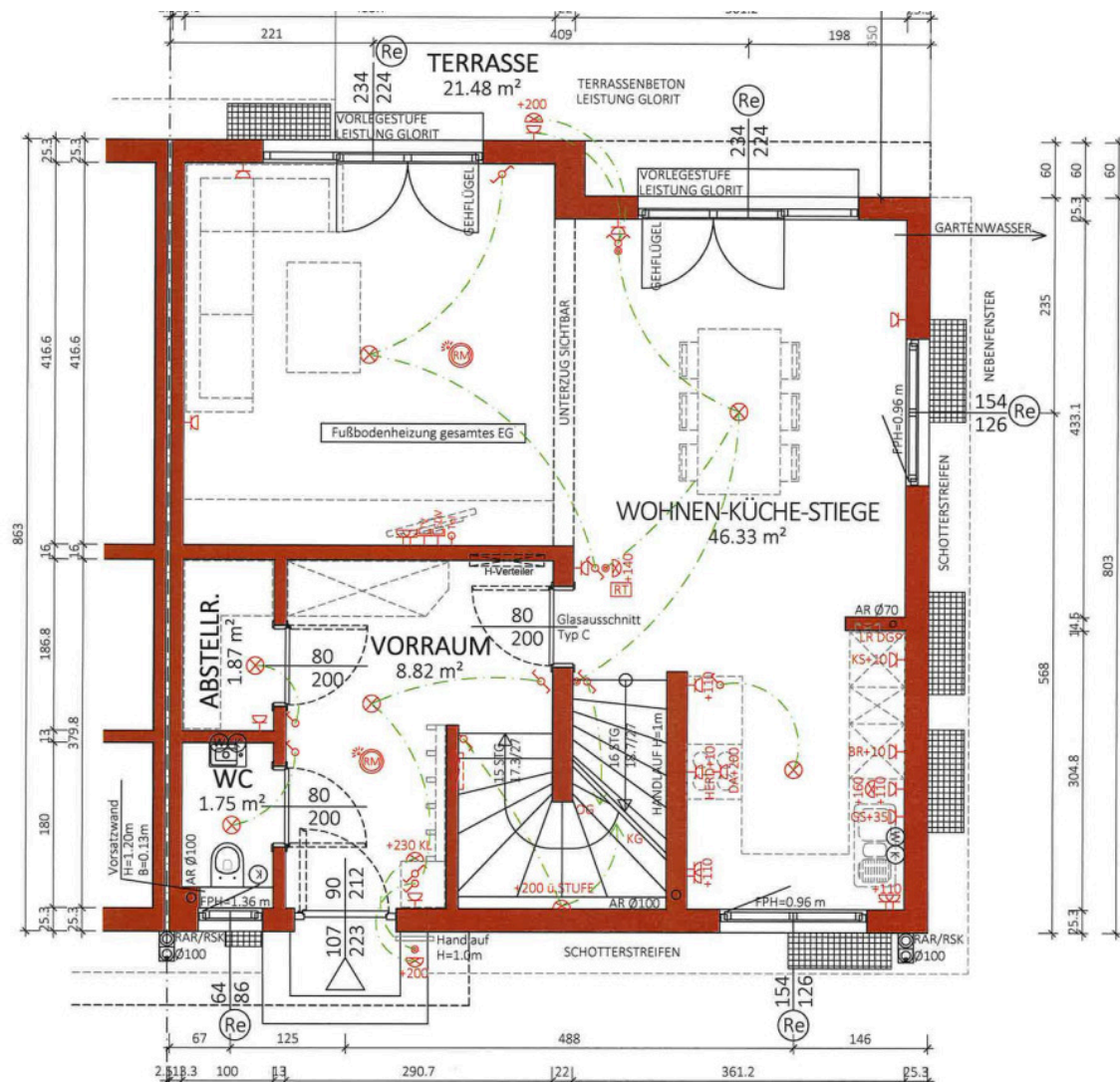
fGEE Energieklasse:	A
---------------------	----------

Heizung:	Luftwärmepumpe
----------	-----------------------

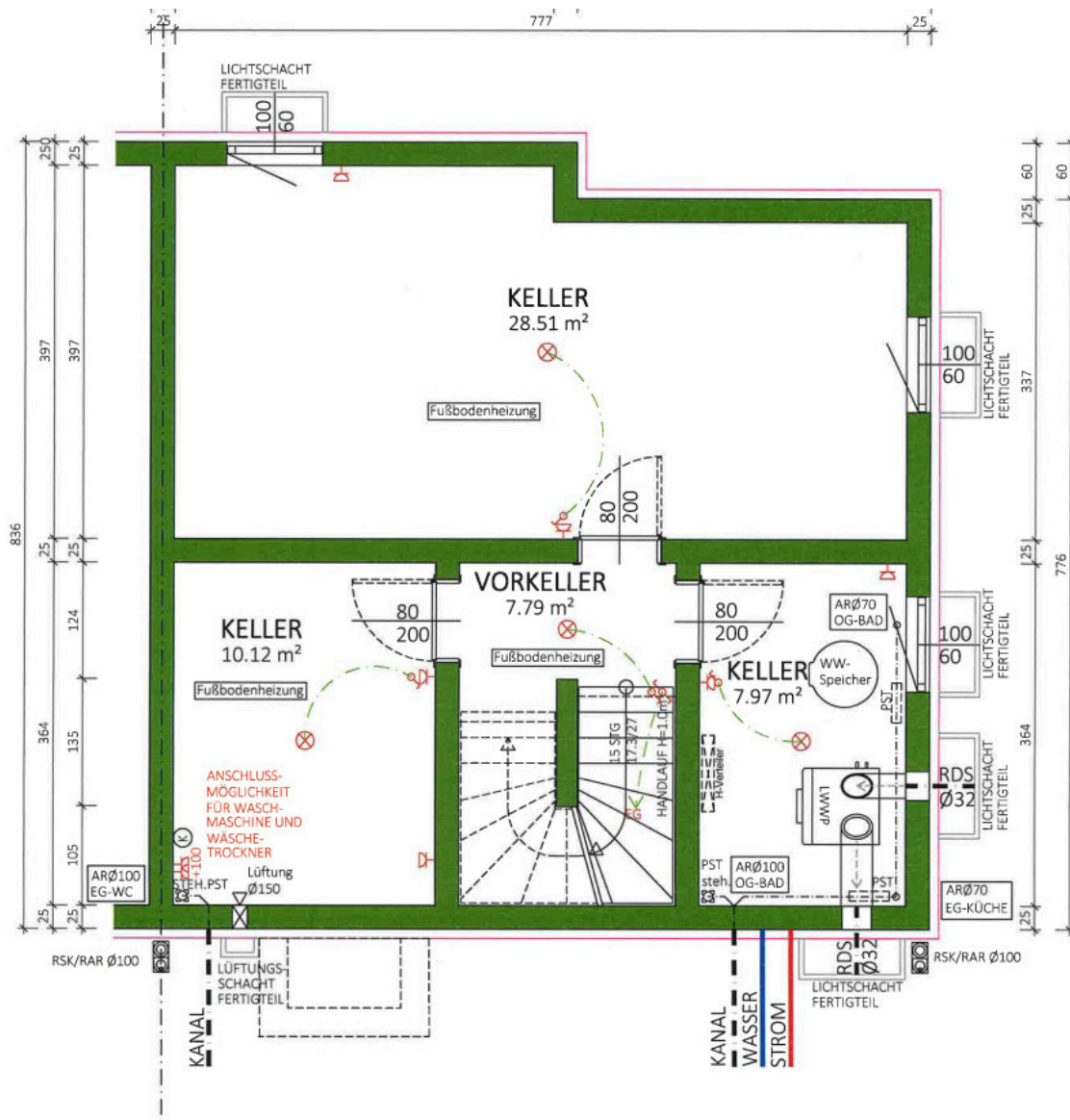
KAUFPREIS

EUR 829.000,-

Grundrisse



ERDGESCHOSS



KELLER