

Inserat ID: 200967

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 754500€

Straße: Hochfeldstraße

1210 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 110m²

Grundfläche: 584m²

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



**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

Einzigtiger Hausbau-Schutzbefugnis 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 Gesamtkaufpreis beträgt EUR 754.500,00.

Jetzt Besichtigung sowie einen Planungstermin vereinbaren!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT Maklerhonorar: 3% zzgl. 20%

USt.Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% Grunderwerbssteuer: 3,5% Kaufvertragsserrichtung. 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

Eckdaten

Grundfläche: 584m²

Wohnfläche: 110m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Grundstück

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39m²

hwbklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 754500€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at