HUMER WOHNGEFÜHL

Wien, Bruckhaufen, Kugelfanggasse



Johannes Humer Immobilien

LAGE

Kugelfanggasse





Mitten in Bruckhaufen, umrandet von

- Donauinsel -
- alter Donau -
- Donaupark mit Donauturm liegt unser neues Humer Wohngefühl Projekt.

Besonders hervorzuheben ist die Lage des Projektes.

Sie haben Natur und Stadt vor dem Haus. In direkter Umgebung finden Sie

- Naherholung -
- Anschluss an Bus, S-Bahn und U-Bahn -
 - Autobahnanschluss -

Die beiden Wohnhäuser werden als Massivbau auf einem Baurechtsgrund vom Stift Klosterneuburg errichtet.



BAURECHT



Die stark steigenden Wohnungspreise sind zum Teil auch auf die stark steigenden Grundstückspreise zurückzuführen.

Hier kann das Baurecht wertvolle Dienste leisten. Ein Grundeigentümer vergibt das Recht auf seinem Grund ein Bauwerk zu errichten. Dieses Recht wird Baurecht genannt. Der Eigentümer des Grundstücks behält seine Eigentumsrechte und der Bauberechtigte darf auf dem Grundstück ein Bauwerk errichten und dort wohnen. Somit spart sich der Baurechtsnehmer die Kosten für den Kauf des Grundstücks. Das Baurecht ist veräußerlich, vererblich und zeitlich begrenzt

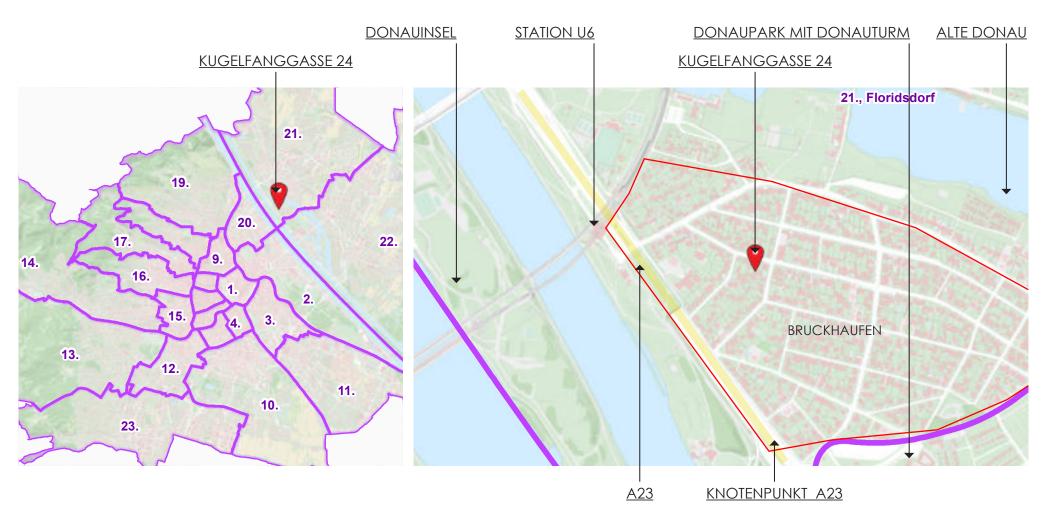
Für das Baurecht wird im Grundbuch eine eigene Einlagezahl eröffnet, in der Einlagezahl der Stammliegenschaft wird das Baurecht vermerkt und jeder Baurechtseigentümer kann seine Wohnungen vermieten, verkaufen, belasten (z.B. einen Kredit aufnehmen) und vererben. Für die Nutzung des Grundstückes hat der Grundeigentümer das Anrecht auf einen Baurechtszins.

• Gute Gründe für das Baurecht:

- o Wegfall des Grundstückerwerbs und somit geringere Anschaffungskosten. Dies führt zu einer Reduktion des Eigenkapitalanteils sowie etwaiger Finanzierungskosten.
- o Stiff Klosterneuburg als institutioneller Vertragspartner bietet Sicherheit und Kontinuität.
- o Sie können die Baurechtswohnung wie ein Eigentümer nutzen (verkaufen, vermieten und belasten)
- o Ihre Rechte sind auch bei Vererbung gesichert
- o Eine Kündigung während der Laufzeit ist nicht möglich
- o Für Käufer von Vorsorgewohnungen bringt das Baurecht einen weiteren Kostenvorteil. Da beim Kauf einer Baurechtswohnung der Grund nicht erworben wird, können diese zu 100 Prozent abgeschrieben werden, gegenüber lediglich 60 Prozent bei klassischen Vorsorgewohnungen. Weiters kann der Baurechtszins in der Vermietung als Aufwand abgeschrieben werden.

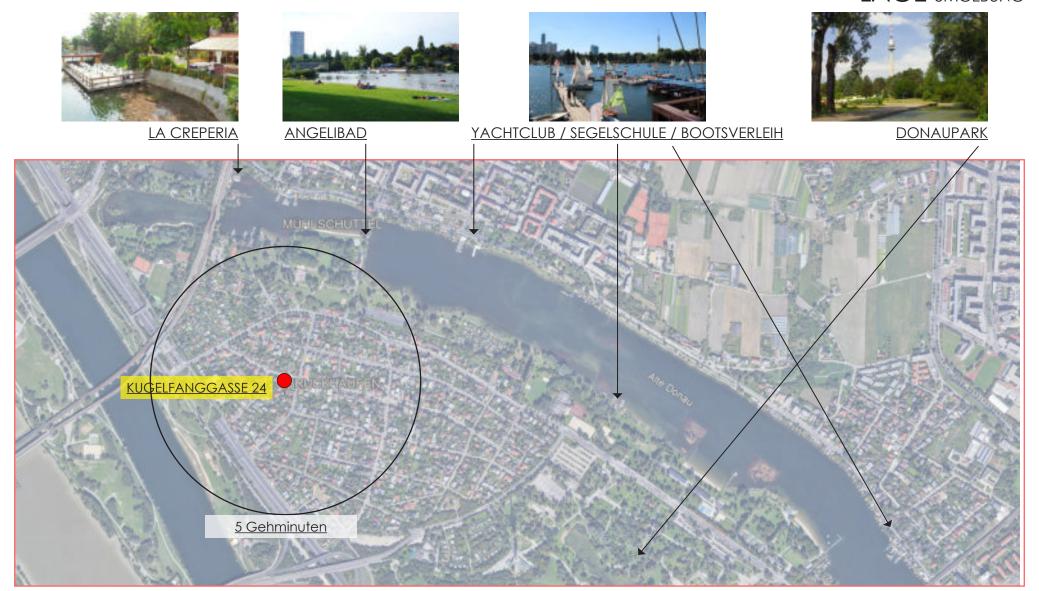


LAGE





LAGE UMGEBUNG





BAUWEISE

AUSSENWAND

Die Außenwände sind in Porothermziegel mit Steinwoll-Zusatzdämmung geplant. Sowohl der Ziegel als auch die Steinwolle sind aus natürlichen Rohstoffen erzeugt und bieten in Kombination

- Wohngesund Raumklima
- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Feuchteregulierung



DACH

Das Dach ist mit einer Sicht-Brettsperrholzplatte an der Innenseite und außenliegender Aufdachdämmung, Hinterlüftung und Blechdeckung geplant. Auch dieser Dachaufbau bietet in der Kombination

- Wohngesund Raumklima
- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Feuchteregulierung





LAGE

HAUS 1 HAUS 2

TOP 1 TOP 2 TOP 1 TOP 2

NUTZFLÄCHE (NFL): 134,5m² NUTZFLÄCHE (NFL): 106,5m² NUTZFLÄCHE (NFL): 134m²

NUTZFLÄCHE (NFL): 106m²







GALERIEGESCHOSS

HAUS 2 HAUS 1





HAUS 1 | TOP 1



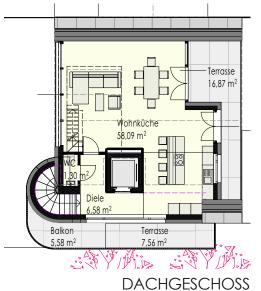
Ebene	WNFL	Terr./Balkon	Garten
EG	10,0m²		
1.OG	48,5m²	5,0m²	
DG	65,5m ²	30,0m²	
Gal	10,5m ²		
SUMME	134,5m ²	35,0m²	

Die Wohnung besitzt einen eigenen LIFT.

	į		
TP 1.2 Eigengarten 2 50,27 m²			TOP 1.2 Eigengarten 1 36.65 m ²
	Zimmer 12,95 m² Vorraum 7,47 m² Bad		Bereich Pool*)
	/orraum 0,15 m ² Abstellraum 5,06 m ²		
###	OP JOP 2	go G	
RDGESCHOSS		•	

Zimmer

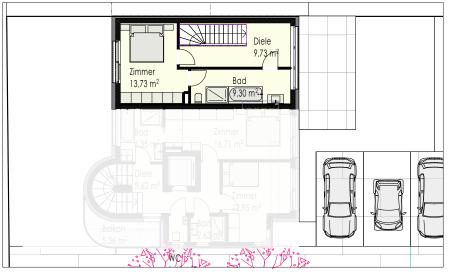
OBERGESCHOSS



Johannes IMMOBILIEN

WNF... WOHNNUTZFLÄCHE

HAUS 1 | TOP 2





Ebene	WNFL	Terr./Balkon	Garten
EG	74,0m²	18,0m²	86,0m²
1.OG	32,5m ²		
SUMME	106,5m²	18,0m²	86,0m²

OBERGESCHOSS





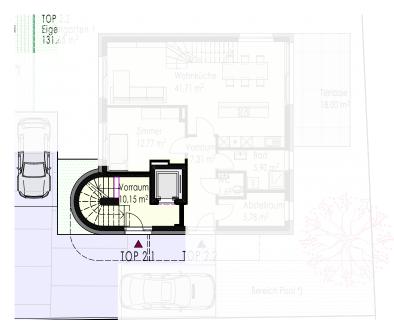
WNF... WOHNNUTZFLÄCHE

*) die Anlage eines Pools ist möglich, je nach Lage und Größe ist die Zustimmung des Nachbarn notwendig

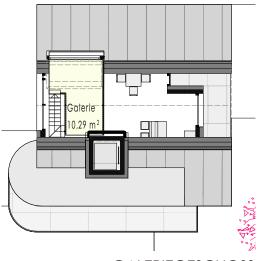


ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

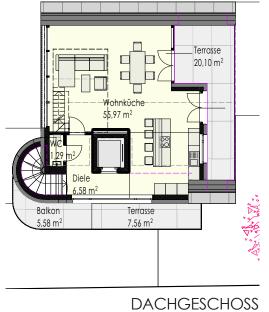


GALERIEGESCHOSS

HAUS 2 | TOP 1

Ebene	WNFL	Terr./Balkon	Garten
EG	10,0m²		
1.OG	50,0m ²	5,0m²	
DG	63,5m ²	33,0m²	
Gal	10,5m ²		
SUMME	134,0m ²	38,0m²	

Die Wohnung besitzt einen eigenen LIFT.



WNF... WOHNNUTZFLÄCHE

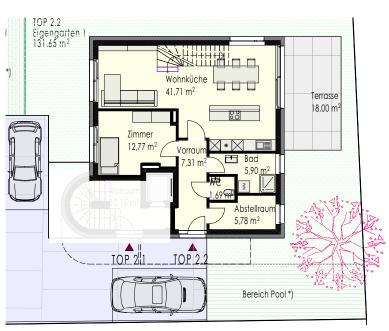


HAUS 2 | TOP 2





Ebene	WNFL	Terr./Balkon	Garten
EG	75,0m²	18,0m²	131,5m ²
1.OG	31,0m²		
SUMME	106,0m²	18,0m²	131,5m ²

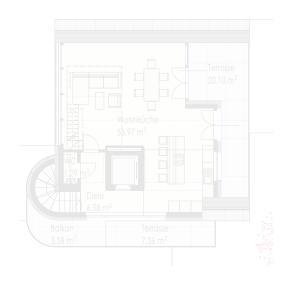


Bad (0,52 m²)

15,21 m²

ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

WNF... WOHNNUTZFLÄCHE

*) die Anlage eines Pools ist möglich,

") ale Anlage eines Pools ist moglich, je nach Lage und Größe ist die Zustimmung des Nachbarn notwendig



HUMER WOHNGEFÜHL

Wien, Bruckhaufen, Kugelfanggasse

Johannes Humer Immobilien baut hochwertigen Wohnbau!
Wir bauen für Sie Ihren Wohntraum als ob es unsere eigene Immobilie wäre!
Wir machen keine Kompromisse. Nur das Beste und Nachhaltigste wird verbaut,
mit Handwerkern die wir seit vielen Jahre kennen und mit denen wir schon sehr lange
Humer Anhänger Niederlassungen und Humer Wohn Immobilien bauen!
Wir wählen sorgfältig unsere Käufer aus damit es ein angenehmes "Miteinander" gibt!
Bezahlt wird nach Fertigstellung und Übernahme. Keine Anzahlung!
Wir sind Königsklasse & das seit 85 Jahren!

Humer die Qualitätsmarke bei Immobilien!



Johannes Humer Immobilien GmbH Grünbach 10 4623 Gunskirchen

Christa Humer 0699 12170944 c.humer@humer.com Tamara Hägele 0699 12786044 t.haegele@humer.com



Für Anleger machen wir auch gerne die Vermietung!

Zeichnungen bzw. Ausarbeitungen sind geistiges Eigentum des Architekten und damit gesetzlich geschützt. Alle Angaben ohne Gewähr.

Abweichungen bei Größenangaben und Oberflächen sind im Zuge der Ausführungsplanung aufgrund tehnischer oder behördlicher Vorgaben möglich.

Satz- und Druckfehler vorbehalten. Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Verkaufspreisen sowie bei

Grundrissen vorbehalten. Alle Flächenangaben sind gerundet.

Johannes Humer Immobilien

Architektur / Grafik Arch. Ernst Hartl www.atelier7214.at

Schaubild Office Le Nomade www.oln.at

04. Jänner 2022