Noch 499.000! Stadtgrenze Wien 19/Klosterneuburg - NIEDRIGENERGIEHAUS mit 150 m²-Eigengarten und Garagenplatz

Objektnummer: 9441

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 224-226
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,43 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	2
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	499.000,00 €

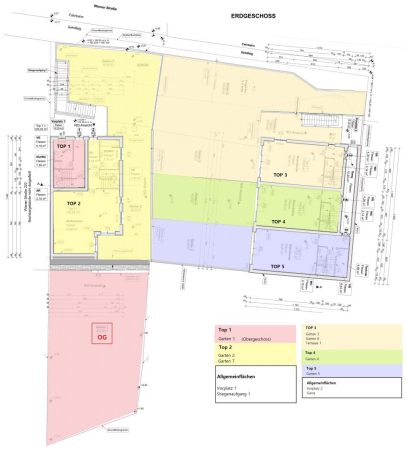
Ihr Ansprechpartner

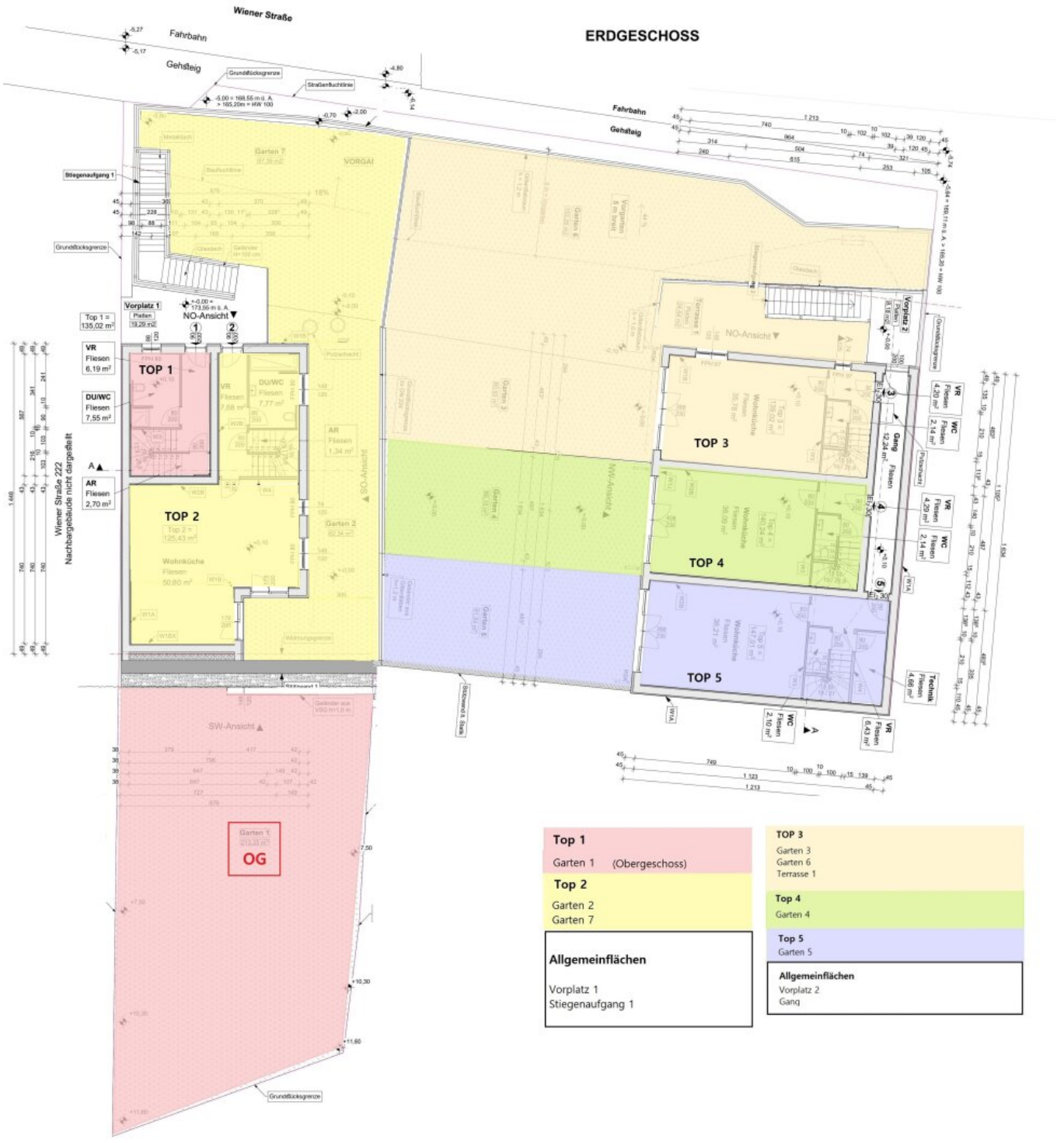
Peter Lasek

GELAS Immobilien GmbH
Diefenbachgasse 5/1
1150 Wien

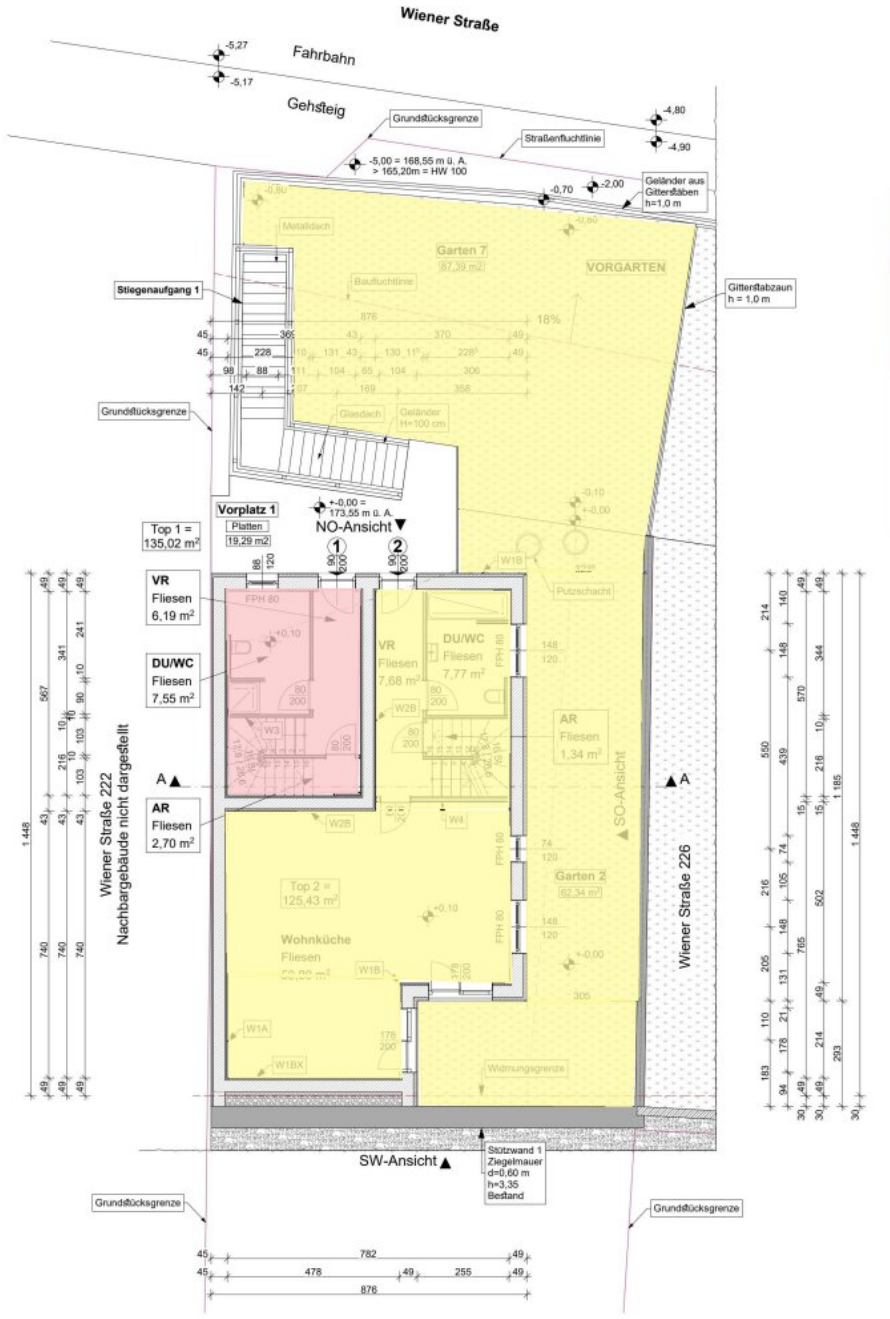
T +43 676 506 00 39
H +43 676 506 00 39
F +43 1 595 23 19 - 10

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


ERDGESCHOSS
TOP 1
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5
OG


ERDGESCHOSS
Wiener Straße
Fahrbahn
Gehsteig
Grundstücksgrenze
Straßenbuchtlinie
Stiegenaufgang 1
Vorplatz 1
Vorplatz 2
NO-Ansicht
SO-Ansicht
NW-Ansicht
SW-Ansicht
Wiener Straße 222
Nachbargebäude nicht dargestellt
TOP 1
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5
Top 1 = 135,02 m²
Top 2 = 125,43 m²
Top 3 = 139,02 m²
Top 4 = 140,34 m²
Top 5 = 147,01 m²
VR Fliesen 6,19 m²
DU/WC Fliesen 7,55 m²
AR Fliesen 2,70 m²
VR Fliesen 4,20 m²
WC Fliesen 2,14 m²
Gang 13,24 m²
VR Fliesen 4,29 m²
WC Fliesen 2,14 m²
Technik Fliesen 4,66 m²
WC Fliesen 2,10 m²
VR Fliesen 6,43 m²
Garten 1 OG
Top 1
Garten 1 (Obergeschoss)
Top 2
Garten 2
Garten 7
Allgemeinflächen
Vorplatz 1
Stiegenaufgang 1
TOP 3
Garten 3
Garten 6
Terrasse 1
Top 4
Garten 4
Top 5
Garten 5
Allgemeinflächen
Vorplatz 2
Gang

ERDGESCHOSS



Top 1

Garten 1 (Obergeschoss)

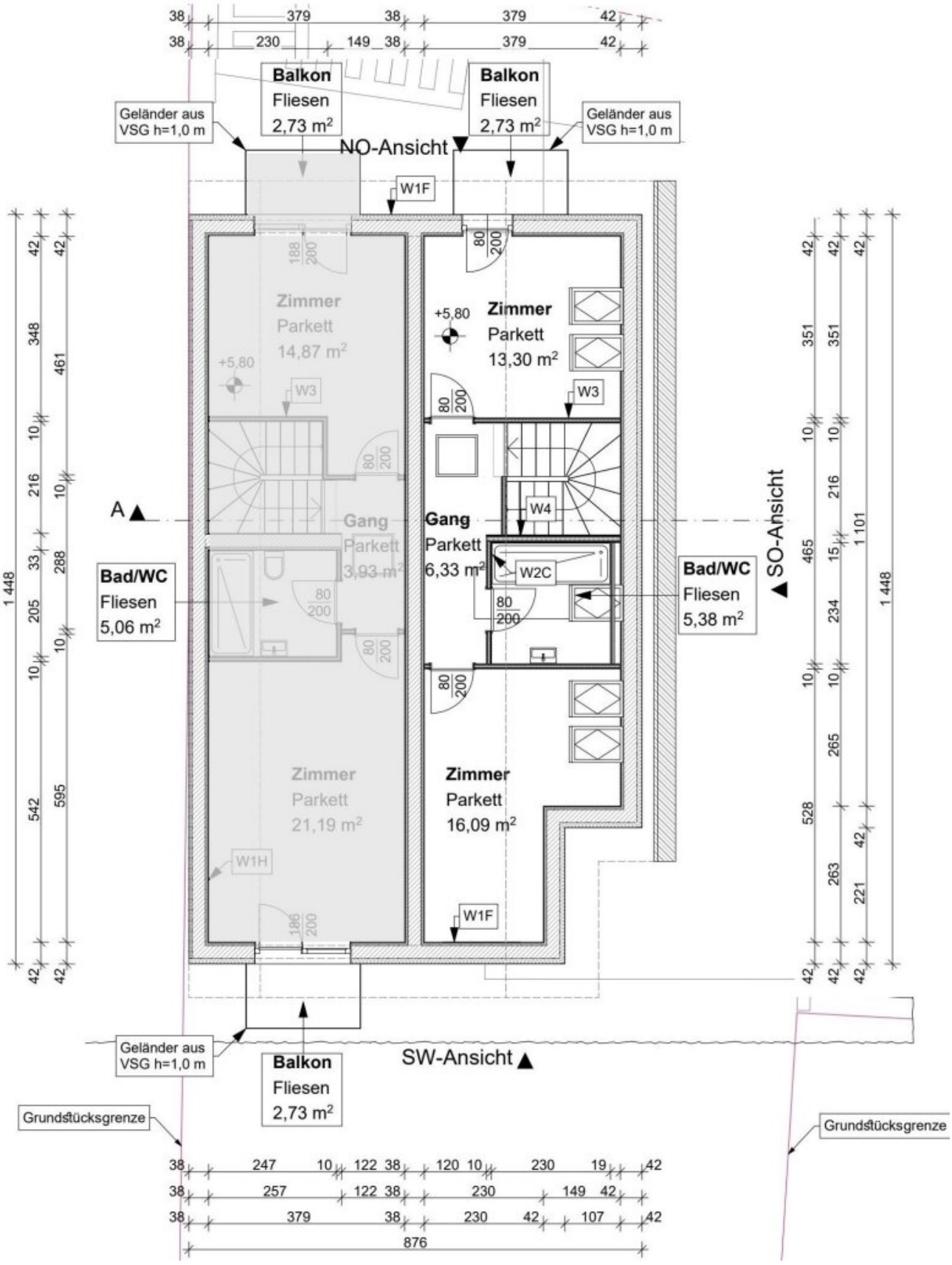
Top 2

Garten 2
Garten 7

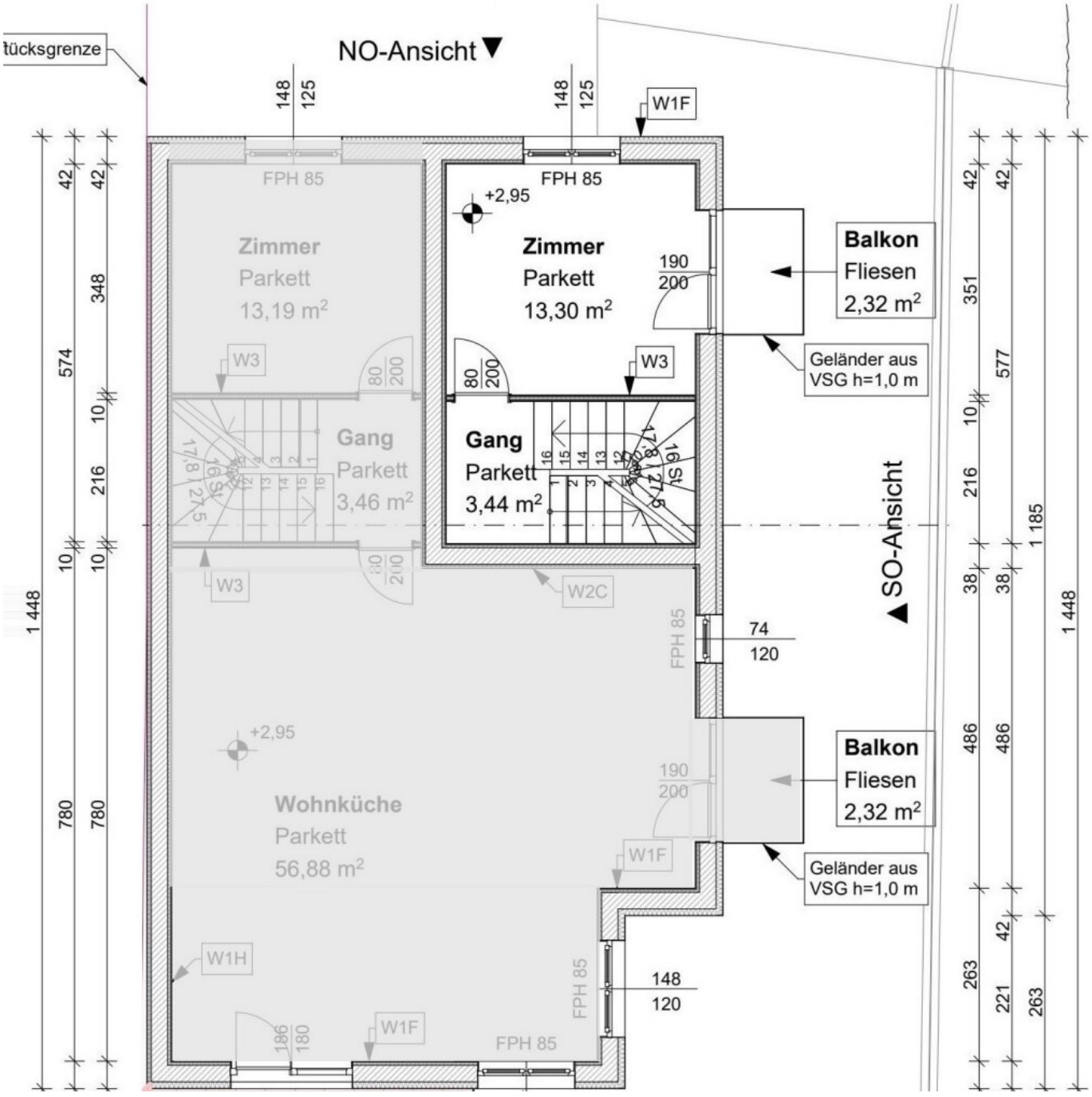
Allgemeinflächen

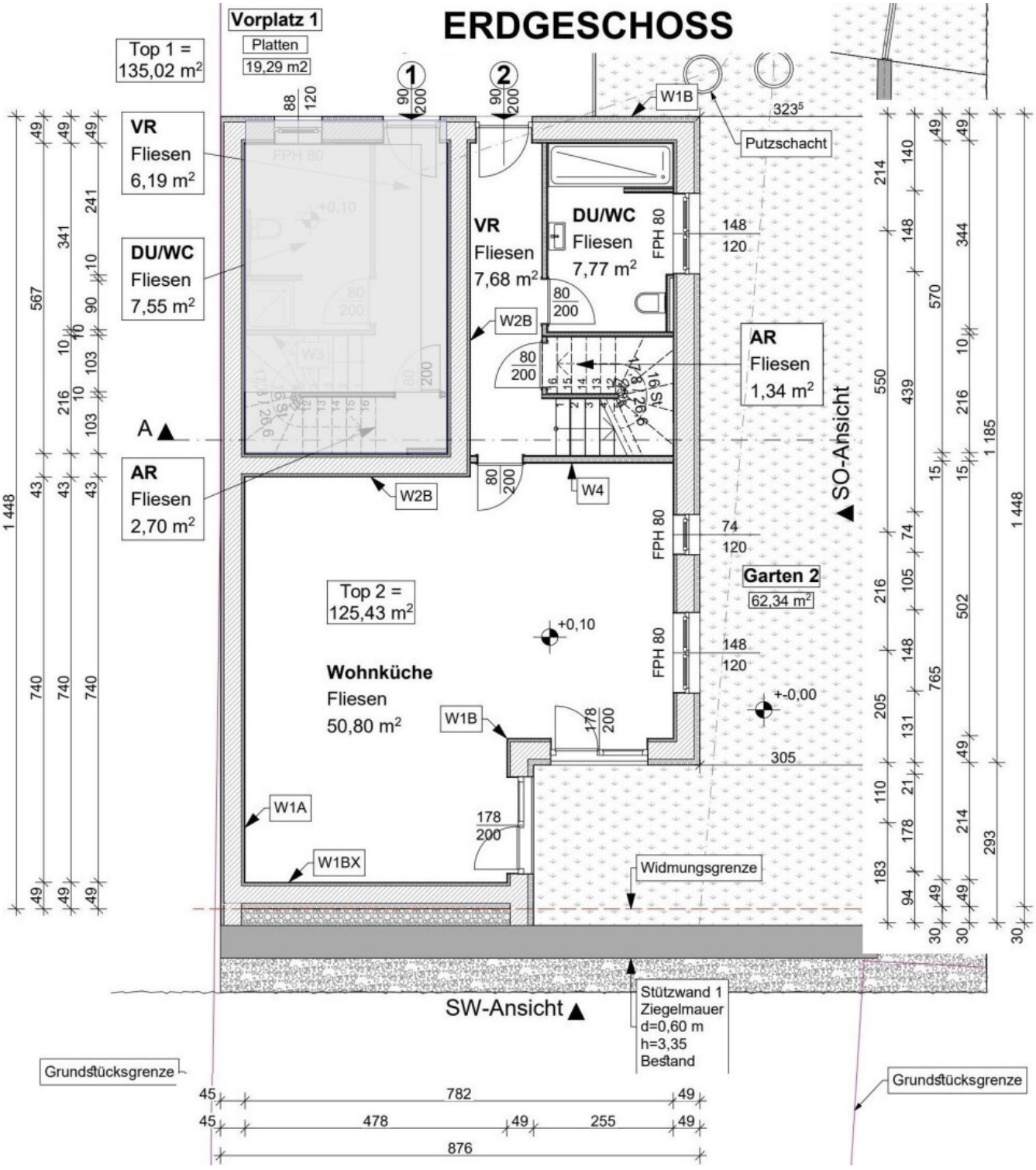
Vorplatz 1
Stiegenaufgang 1

DACHGESCHOSS

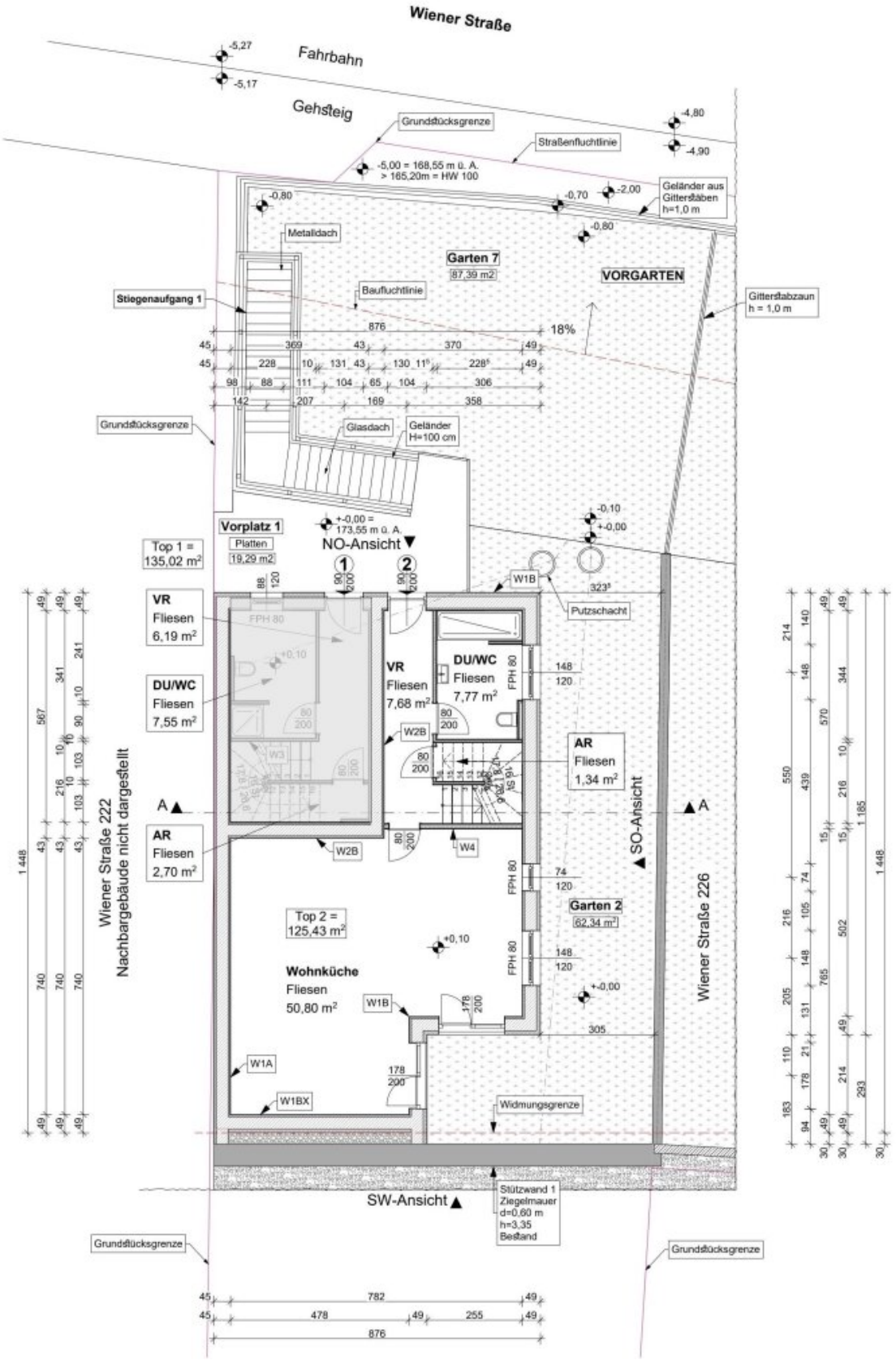


OBERGESCHOSS




ERDGESCHOSS
Vorplatz 1
Platten
19,29 m2
Top 1 =
135,02 m²
VR
Fliesen
6,19 m²
DU/WC
Fliesen
7,55 m²
AR
Fliesen
2,70 m²
VR
Fliesen
7,68 m²
DU/WC
Fliesen
7,77 m²
AR
Fliesen
1,34 m²
Top 2 =
125,43 m²
Wohnküche
Fliesen
50,80 m²
Garten 2
62,34 m²
Putzschacht
SO-Ansicht
SW-Ansicht
Widmungsgrenze
Stützwand 1
Ziegelmauer
d=0,60 m
h=3,35
Bestand
Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
W1B
W2B
W4
W1A
W1BX
FPH 80
+0,10
+-0,00
A
1
2
782
478
255
876

ERDGESCHOSS

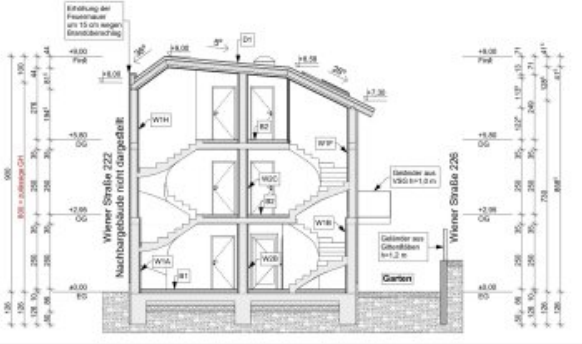


SÜDWEST ANSICHT

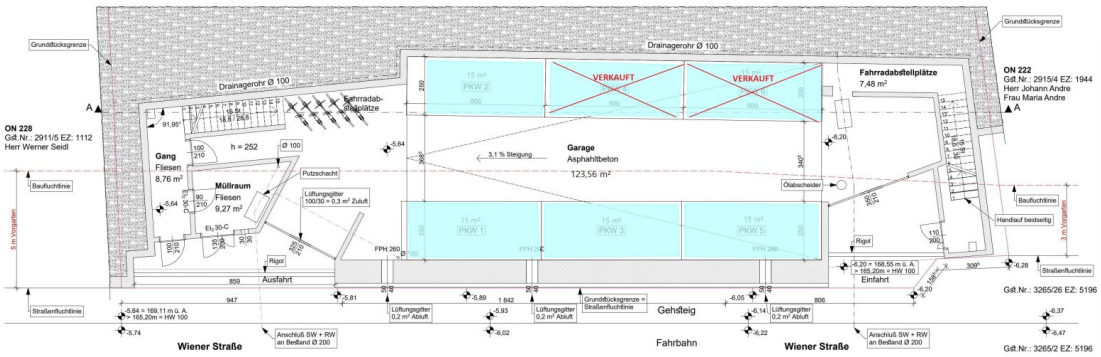
SÜDOSTANSICHT

NORDOST ANSICHT

SCHNITT A-A



STRASSENNIVEAU



PKW-Stellplätze:

- PKW 1
- PKW 2
- PKW 3
- PKW 4
- PKW 5
- PKW 6

Allgemeinflächen:

- Garage
- Müllraum
- Gang
- Fahrradabstellplätze
- Technikraum (Zwischengeschoss)
- Galerie (Zwischengeschoss)

BÖDEN und DECKEN:

B1: 86 cm erdanliegender Fußboden
1,5 cm Fliesen samt Kleber bzw. Parkett
in Bad/WC: Feuchtigkeitsisolierung m. Hochzug
6,5 cm Estrich
PE-Folie
7 cm Austrotherm W30
1 cm Flämmpappe (Bitumenbahnen)
30 cm Stahlbeton wasserundurchlässig
15 cm XPS Top 30 SF
25 cm Rollschotter

B2: 35 cm - warme Zwischendecke
1,5 cm Fliesen samt Kleber bzw. Parkett
in Bad/WC: Feuchtigkeitsisolierung m. Hochzug
6,5 cm Heizestrich
PE-Folie
2,5 cm EPS-Trittschalldämmplatte
2 cm zementgebundene Beschüttung
22 cm Stahlbeton
0,5 cm Spachtelputz

B3: 29 cm - Balkone
1,5 cm Fliesen samt Kleber
5 cm Zementestrich
Vlies
0,5 cm Flämmpappe (Bitumenbahn.)
22 cm Stahlbeton

B4: 22 cm - Terrassenaufbau
2 cm Steinplatten samt Kleber
10 cm Beton
PE-Folie
10 cm Rollschotter

DACH:

D1: 41,5 cm Dach hinterlüftet
0,2 cm Stehfalzblechdach
3 cm Vollholzschalung
8 cm Konterlattung 5/8 cm Achsabstand: 50 cm
diffusionsoffene Unterlagsbahn
z.B. Villas Polymerbitumenbahnen Steildach
3 cm Vollholzschalung
16 cm HEB 160 (b=16 cm, e=100 cm lt. Statik)
dazw. Klemmfilz 16 cm
z.B. ISOVER Uniroll-Classic Klemmfilz UNI 20
8 cm 5 Metallprofil
dazw. Klemmfilz 8 cm
Dampfbremse (z.B.: ISOVER VARIO KM)
3 cm GKF 2x1,5 (EI60)

WÄNDE:

W1A: 45 cm - Außenwand (Feuermauer)
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm
5 cm Trennwandklemmfilz
32 cm HLZ Porotherm W.i Plan
0,5 cm Klebespachtel
6 cm MW-PT (Fassadendämmplatte)
0,3 cm Klebespachtel
0,2 cm Silikatputz armiert

W1B: 49 cm - Außenwand
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm
5 cm Trennwandklemmfilz
32 cm HLZ Porotherm W.i Plan
0,5 cm Klebespachtel
10 cm EPS-F Plus (Fassadendämmplatte)
0,3 cm Klebespachtel
0,2 cm Silikatputz armiert

W1BX: 49 cm - Außenwand (Stützmauer)
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm
5 cm Trennwandklemmfilz
32 cm HLZ Porotherm W.i Plan
0,5 cm Klebespachtel
10 cm XPS
0,5 cm Noppenbahn

W1F: 42 cm - Außenwand
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm
5 cm Trennwandklemmfilz
25 cm HLZ Porotherm Plan
0,5 cm Klebespachtel
10 cm EPS-F Plus (Fassadendämmplatte)
0,3 cm Klebespachtel
0,2 cm Silikatputz armiert

W1H: 38 cm - Außenwand (Feuerm.)
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm
5 cm Trennwandklemmfilz
25 cm HLZ Porotherm W.i Plan
0,5 cm Klebespachtel
6 cm MW-PT (Fassadendämmplatte)
0,3 cm Klebespachtel
0,2 cm Silikatputz armiert

W2B: 43 cm - Innenwand (HLZ)
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm
5 cm Trennwandklemmfilz
30 cm HLZ Porotherm Plan
5 cm Trennwandklemmfilz
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm

W2C: 38 cm - Innenwand (HLZ)
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm
5 cm Trennwandklemmfilz
25 cm HLZ Porotherm Plan
5 cm Trennwandklemmfilz
1,5 cm GKF bzw. GKFI 15 mm

W3: 10 cm - Trockenbauwand
2x1,25 cm GKB 1,25 cm
5 cm CW-Profil
dazwischen 5 cm Trennwandklemmfilz
2x1,25 cm GKB 1,25 cm
im Badezimmer GKBI statt GKB

W4: 15 cm - Trockenbauwand
2x1,25 cm GKB 1,25 cm
10 cm CW-Profil
dazwischen 5 cm Trennwandklemmfilz
2x1,25 cm GKB 1,25 cm
im Badezimmer GKBI statt GKB

Objektbeschreibung

Klosterneuburg, Wiener Strasse, nur 250 m neben der Stadtgrenze Wien Döbling

Hier wurde eine Wohnhausanlage mit 5 NIEDRIGENERGIEHÄUSER jeweils mit Eigengarten und Balkonen errichtet. Garagenstellplätze in der hauseigenen Garage.

Von den 5 Häusern ist nur mehr 1 Haus zu verkaufen - unser Angebot betreffend Wiener Straße 224-226 Haus 2:

Fertig gestellt im Mai 2023

Direkte Nähe zu Wien - in etwa 5 Autominuten ist man schon am Knoten Nußdorfer Lände oder in ca. 12 Autominuten in der Wiener Innenstadt.

Die Buslinie Nr. 400 ist 280 m oder 3 Gehminuten vom Haus entfernt. Damit fährt man - je nach Tageszeit ca. 8 Minuten zum S-Bahnhof Nußdorf (S40, 38B, N36, D) oder in 11 - 15 Minuten bis zur U4 Heiligenstadt.

Die Häuser liegen nicht direkt an der Strasse sondern mehrere Meter erhöht und zurückversetzt am Grundstück. Ebenerdig auf der Strasse liegt nur die hauseigene Garage.

Wohnnutzfläche: 125,43 m² + 2 Balkone

Erdgeschoß: Hier findet sich eine 50,80 m² große Wohnküche mit Anschlüssen für die Küche und direktem Ausgang zum Garten. Weiters noch der Vorraum + Abstellraum/Technikraum und eine von 2 Toiletten.

Obergeschoß: 1 Zimmer 13,30 m² mit Balkon. Gang 3,44 m²

Dachgeschoß: 1 Zimmer 13,30 m², 1 Zimmer 16,09 m² Gang mit 6,33 m² und das zweite Badezimmer mit 5,38 m².

Garten: ca. 150 m²

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Innen belagsfertig - Außenanlage wird komplett fertig gestellt

("belagsfertig" bedeutet hier gegenüber "schlüsselfertig" ohne Bodenbeläge, Fliesen, Badezimmerausstattung, Innentüren und Kücheneinrichtung)

- Ziegelmassivbauweise (HLZ Porotherm Plan)

- Vollwärmeschutzfassade (10 cm)

- Beheizung und Warmwasser durch sparsame Luftwärmepumpe, Marke DAIKIN (Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in allen Etagen)

  Herabkühlen kann dieses System ebenfalls, bis auf 18 Grad Celsius

- Elektrik komplett fertig gestellt

- Festnetzanschluß und Lehrverrohrungen für Telefon und Internet

- Alle Sanitäranschlüsse vorbereitet

- Fenster: aussen Alu, innen Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung

- Elektrisch betriebene Außenrolläden

- Videogegensprechanlage vom Haus zum allgemeinen strassenseitigen Hauseingang

- Moderne Sicherheitseingangstür mit Mehrfachverriegelung

- Balkongeländer aus Verbundsicherheitsglas und Nirosta-Geländer

- Balkone und Technikraum mit Bodenfliesen

- Frostsichere Wasserentnahmestelle im Garten

- Garage mit elektr. Einfahrtstor (Handsender)

- Den Garten (Bepflanzung, Begrünung, etc.) darf der Käufer nach eigenen Wünschen gestalten

Kaufpreis € 499.000,- belagsfertig und lastenfrei

ACHTUNG! Momentan ist das Haus noch zu diesen Konditionen verfügbar. Der Verkäufer beginnt jedoch in den nächsten Tagen das Haus mit Türen, Fliesen, Sanitär, Parketten usw. auszustatten. Es wird nun in schlüsselfertigen Zustand ergänzt. Komplett schlüsselfertig bis auf Küche. Sind diese Arbeiten einmal begonnen, muß der Preis nachverhandelt werden je nach Fortschritt der Arbeiten. Am Ende, wenn das Haus schlüsselfertig gestellt ist, beziffert sich der Kaufpreis dann auf € 599.000,-

Das Haus wird in Verbindung mit 1 Garagenstellplatz verkauft.

Elektrisches Einfahrtstor (öffenbar durch Handsender)

Kaufpreis Stellplatz € 25.000,-

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbssteuer 3,5 %

- Eintragungsgebühr 1,1 % (kann entfallen - seit 1.4.2024 Gerichtsgebührengesetz geändert)

- Vertragserrichtung 1 % zzgl. 20% USt. zuzügl. notarielle Beglaubigung und Barauslagen.

- Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

Für Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne zur Verfügung. Auch am Wochenende, Samstag, Sonntag, Feiertag.

ALLEINBEAUFTRAGT! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Wir weisen darauf hin, daß wir hierbei als Doppelmakler tätig sind.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN BEARBEITEN KÖNNEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE IHRES VOR- UND FAMILIENNAMENS, IHRER ANSCHRIFT UND IHRER TELEFONNUMMER .

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.100m
Apotheke <1.325m
Klinik <3.850m
Krankenhaus <2.700m

Kinder & Schulen
Schule <1.275m
Kindergarten <400m
Universität <1.475m
Höhere Schule <4.175m

Nahversorgung
Supermarkt <725m
Bäckerei <1.325m
Einkaufszentrum <2.900m

Sonstige
Bank <1.350m
Geldautomat <1.350m
Post <450m
Polizei <2.175m

Verkehr
Bus <325m
Straßenbahn <3.050m
U-Bahn <4.625m
Bahnhof <1.300m
Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap