

**Lassen Sie die Seele baumeln...**



**Objektnummer: 12025**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3422 Hadersfeld
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,56 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Gesamtmiete</b>	1.700,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.365,58 €
<b>Kaltmiete</b>	1.678,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,33 €
<b>USt.:</b>	21,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Höferstock**





immobilias®



immobilias®



immobilias®

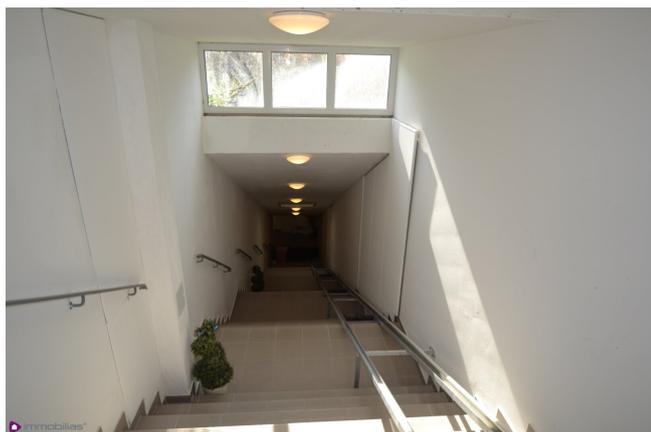


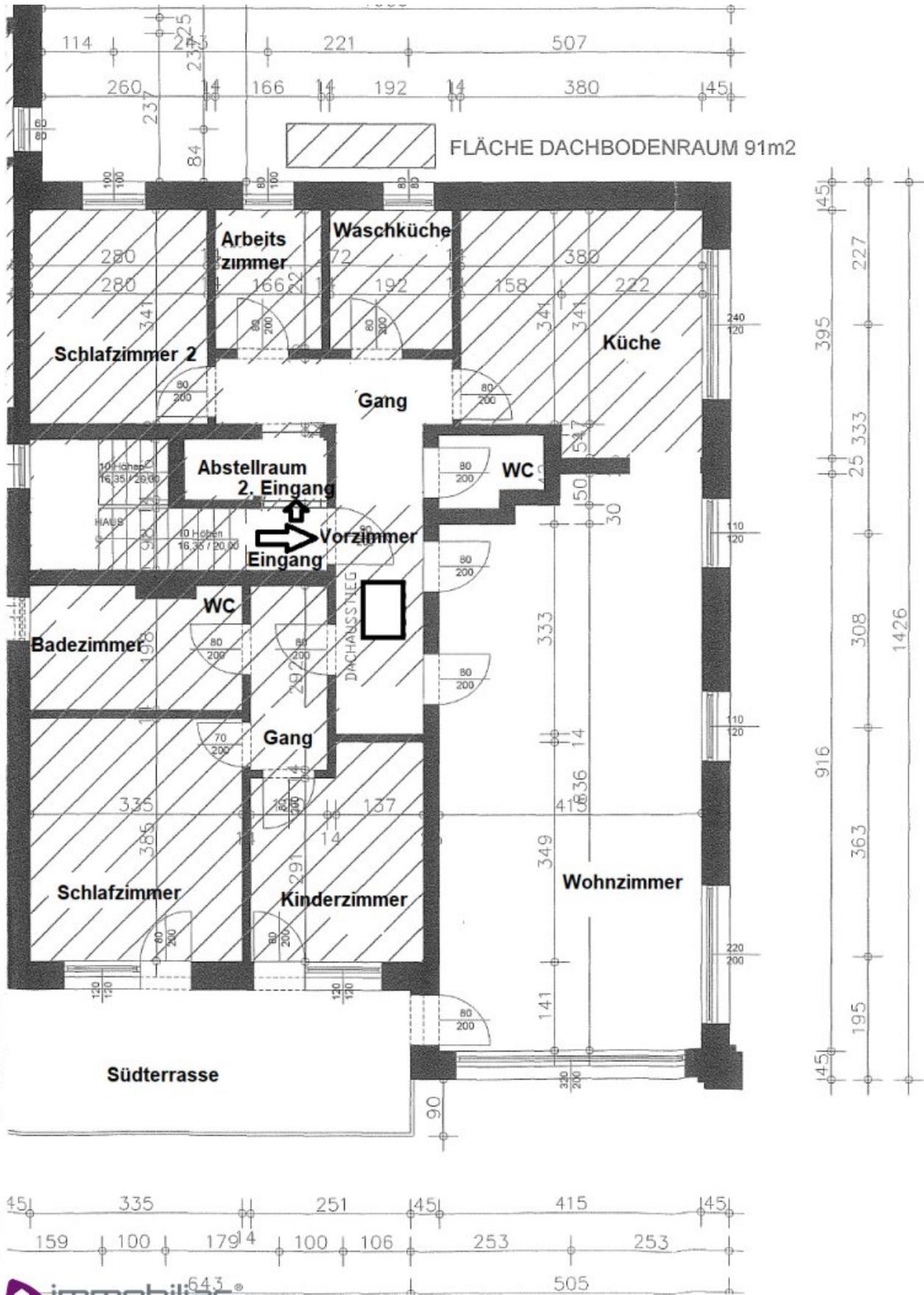




immobilias®







# Objektbeschreibung

## **Rarität- Dachgeschoss Wohlfühlambiente in einem Architektenhaus!**

Diese wunderschöne Dachgeschoss- Wohnung liegt in der Nähe des Weißen Hofes und ist gut mit dem Bus erreichbar. In unmittelbarer Umgebung gibt es einige lokale Geschäfte, Restaurants und andere Annehmlichkeiten. Die Wohnung ist ein idealer Ort, um sich niederzulassen und ein ruhiges Leben zu führen.

In einem Architektenhaus gelegen ist dieser Wohnraum mit ca 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca 14,43 m<sup>2</sup> Südbalkon. Die Liegenschaft wird grundsätzlich komplett unmöbliert, bis auf die Küche und einen Einbauschränk, übergeben. Ursprünglich handelte es sich um 2 Wohnungen, der zweite Eingang kann bei Bedarf wieder eröffnet werden.

Im sogenannten "Speckgürtel" von Wien, nur etwa 5 km vom Ortskern Klosterneuburg entfernt, bietet diese Wohnung in Hadersfeld, eine perfekte Symbiose aus großzügigem Wohnen und Leben im Erholungsgebiet.

Die interessant angelegte Wohnung mit großer Fensterfront bietet durch die freigelegten Holztram ein besonderes Flair. Eine individuelle Raumaufteilungsänderung wurde vorgenommen, aktuell verfügt das Objekt daher über eine großzügig angelegten Wohnküche (ca. 50 m<sup>2</sup>). Das Objekt ist in einen Südhang eingebettet und besticht durch einen wunderschönen Ausblick ins Grüne, sowie in den bepflanzten Garten des 1.600 m<sup>2</sup> großen Grundstückes.

Das Objekt ist unterirdisch, über die Garage, begehbar. Über eine großzügige Treppe gelangen Sie vom Garagenbereich zum Wohnbereich des Gebäudes. Ein Lastenlift im Treppenhaus führt ebenfalls zur Wohnebene.

### **Raumaufteilung:**

zentrales Vorzimmer, ca 6,74 m<sup>2</sup>

große Wohnküche mit ca. 50,85 m<sup>2</sup>, Ausgang auf den Südbalkon; für die Errichtung eines offenen Kamins sind alle Vorbereitungen getroffen,

Gang, ca 3,50 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer mit ca. 12,88 m<sup>2</sup>, Ausgang auf den Südbalkon, ca 14,34 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer mit ca. 8,66 m<sup>2</sup>, Ausgang auf den Südbalkon

Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie einem Fenster, WC , ca 6,42 m<sup>2</sup>

Gang, ca 3,86 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer, ca 3,66 m<sup>2</sup>

Kabinett mit ca. 9,55 m<sup>2</sup>

Waschküche mit Stauraum, ca 4,24 m<sup>2</sup>

extra WC, ca 1,72 m<sup>2</sup>

AR, ca 2,15 m<sup>2</sup> , dort, wo sich der zweite Eingang befindet

zusätzlich steht ein großer Stauraum/ Spitzboden zur Verfügung, ca 91 m<sup>2</sup>

Der Südbalkon mit ca. 14 m<sup>2</sup> eröffnet einen tollen Blick ins Grüne und die umliegenden Wälder! Im Spitzboden/ Dach (betretbar über eine herabklappbare Leiter) finden Sie eine Staufläche von ca. 91 m<sup>2</sup>.

### **Ausstattung:**

sehr edle Küche mit Vollausrüstung, Steinarbeitsplatte, Designer- Beleuchtungskörper, großformatige Fliesen, Kunststofffenster, außenliegender, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz, Gegensprechanlage, Gasetagenheizung (Vaillant), Haus- SAT Anlage.

KFZ Parkplatz in der hauseigenen Garage im Eigentum. Dieser kann optional erworben werden.

### **Wohnung**

Aktuelle Vorschreibung der Verwaltung

Rücklage: € 103,25.- (keine Ust)  
BK: € 199,33.- (zzgl 10% Ust € 219,26.-)  
Müll € 10,83.- (zzgl 10% Ust € 11,91.-)

**Summe brutto: € 334,42.-**

### **Garagenplatz**

Aktuelle Vorschreibung der Verwaltung:

Rücklage: € 8,66.- (keine Ust)  
BK: € 16,73.- (zzgl 20% Ust € 20,08.-)

**Summe brutto: € 28,74.-**

**Gesamtmiete Wohnung und Garagenplatz inkl BK: € 1 700.-**

**Kaution: 4 BMM**

**Bezug: sofort möglich**

**Mietdauer: 3 Jahre**

Hadersfeld ist ein beliebtes Erholungsgebiet. Die Autobusstation vor dem Grundstück bietet eine Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz - die Orte Klosterneuburg, Kritzensdorf od. St. Andrä Wördern sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Erreichbarkeit mit dem Auto:**

Aus der Richtung Wien kommend, biegen sie nach der Umfahrung Klosterneuburg rechts ab (nach SPAR und Sektkellerei INFÜR) dem Schild folgend nach Hadersfeld. Fahren sie am AUVA Rehab Zentrum "Weisser Hof" vorbei – dann dauerst noch 3 Minuten bis Hadersfeld.

### **Erreichbarkeit öffentlich aus Wien:**

Von der Endstelle U4 Heiligenstadt fahren Sie mit dem Bus 238 direkt nach Hadersfeld (Haltestelle Feldgasse).

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: office@immobilias.at**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

*Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap