

**Beim Nußdorfer Platz: schöne generalsanierte
1-Zimmerwohnung - Top 6**



Wohn-/Schlafraum mit Küche

Objektnummer: 5024

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,52 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,14
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	92,00 €
USt.:	12,07 €
Infos zu Preis:	

Angeführte Betriebskosten sind ohne Heizung/Warmwasser und Strom.

Provisionsangabe:

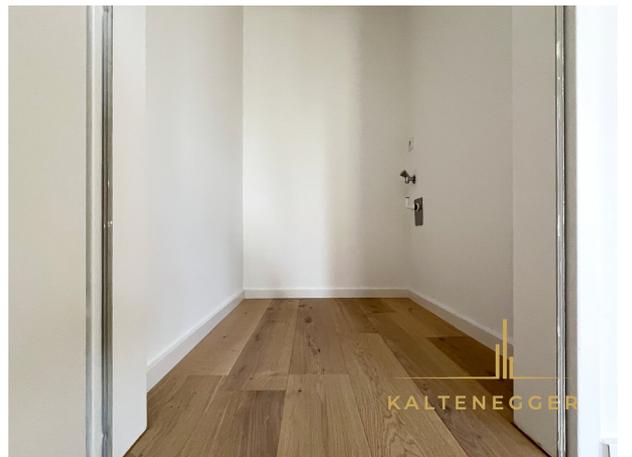
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs





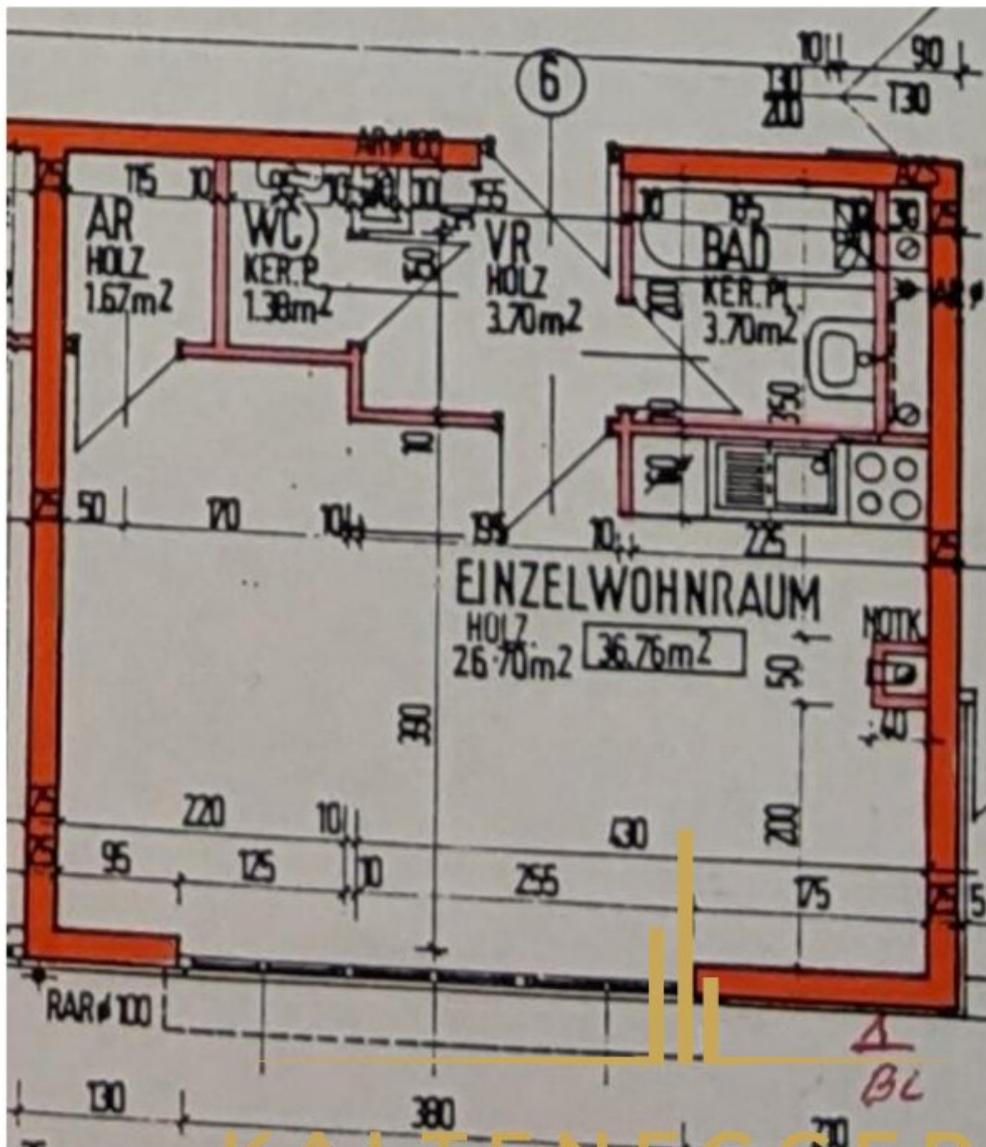






Gesamt 36,52 m²

Bad: Dusche statt Wanne



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese helle Wohnung mit effizientem Grundriss im stimmungsvollen Nußdorf am Rande von Wien. Fast schon im Grünen (in Nähe zur Donau und Donauinsel) - dennoch sehr gute Infrastruktur, alles gut erreichbar.

Die Wohnung wurde soeben **hochwertig generalsaniert** und kann rasch bezogen werden. Der Eigentümer ist bereit, eine **neue Küche auf eigene Kosten** einzubauen.

Der HWB-Wert ist 49 kWh / m² / Jahr (Heizwärmebedarfswert im Energieausweis). Das ist Klasse B und ermöglicht effizientes Heizen.

Stockwerk - erhöhtes EG: laut Plan ist es eine EG-Wohnung - tatsächlich liegt die Wohnung höher, weil die Straße leicht ansteigend ist.

Der Großteil der Wohnungen im Haus wurde soeben saniert - weiter unten finden Sie Hinweise auf weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf.

Die 36,52 m² große Wohnung verfügt über (Grundrissplan liegt bei):

- 1 großzügiges helles Zimmer ca. 26,7 m² inkl. Küchenbereich (ca. 2,25 m breite Nische für Küche)
- Bad ca. 3,7 m² mit Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer und Therme
- Separates WC
- Abstellraum ca. 1,6 m² mit Waschmaschinen-Anschluss

- Vorraum ca. 3,7 m²

- plus Kellerabteil

Die Türbeschläge der Wohnungstüre werden noch getauscht.

Ausrichtung der Fenster der Wohnung: nach Norden hin, zur Freihofgasse.

Das Stiegenhaus und die Hausfassade (straßen- und hofseitig) wurden kürzlich saniert.

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

- Küche wird noch vom Eigentümer eingebaut

- Neuer Parkettboden, im Bad und WC Fliesen

- Neues Bad mit Dusche

- Hochwertige schwarze Kludi-Armaturen im Bad

- WC separat

- Fensterfront bringt Helligkeit und Weite

- Kunststoff-Fenster mit 2-fach Verglasung (Egger Glas E-Plus, Schallschutz)

- Außenjalousien an allen Fenstern
- Waschmaschinen-Anschluss im Abstellraum
- Gastherme im Bad
- Neue Gegensprechanlage im Vorraum

Einlagerungsraum im selben Stockwerk: der Wohnung zugeordnet ist ein Einlagerungsraum (Kellerabteil), praktischerweise im selben Stockwerk wie die Wohnung.

Für die Bewohner des Hauses stehen ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum und eine Waschküche (Waschmaschine + Trockner) zur Verfügung.

Tiefgarage:

Im Haus gibt es eine Tiefgarage, mit dem Lift im Haus erreichbar.

Nebenkosten beim Kauf (jeweils in Prozent des Kaufpreises):

- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr - Wegfall bei 5 Jahre Hauptwohnsitz nach Kauf
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 3 % zuzüglich 20 % MWSt Maklerprovision

- 1,2 % zuzüglich 20 % MWSt + Barauslagen: Pauschalhonorar für den Kaufvertragserrichter und Treuhänder (Tiefenthaler und Gnesda Rechtsanwälte GmbH).

Flächenwidmung:

Das Grundstück bzw. die Umgebung liegen in einer "Schutzzone": der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde gerade neu beschlossen und die Schutzzonen ausgeweitet. Damit ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und des Stadtbildes besonders geschützt.

Die Widmung ist W - Wohnwidmung mit begrünem Innenhof.

Lage - Infrastruktur:

Die Wohnung ist auf der Rückseite des schönsten Gebäudes am Nußdorfer Platz - dort steht Ihnen ein Billa und eine Gottschalk Putzerei zur Verfügung, ein Hofer und eine Post-Filiale sind in der Nähe.

Das Einkaufszentrum Q 19 ist gleich ums Eck: mit Interspar, Felber Bäckerei, dm, Trafik, Thalia Buchhandlung, Marionnaud, H&M, Fitinn etc.

3 Ärzte für Allgemeinmedizin sind in unmittelbarer Nähe niedergelassen.

Nussdorf ist bekannt für seinen großen Anteil an Grünfläche, die Nähe zur Donau und Donauinsel und den Bergen: Nussberg, Kahlenberg, Leopoldsberg.

Viele stimmungsvolle Heurige und Buschenschanken mit langer Tradition finden Sie in Nußdorf.

Für ausgedehnte Spaziergänge laden die Donaupromenade, der Stadtwanderweg 1 und die Weinberge ein.

Öffis:

Straßenbahn D: hält direkt am Nußdorfer Platz und bringt Sie in den 1. Bezirk.

Schnellbahn S 40: fährt ebenfalls vom Bahnhof am Nußdorfer Platz weg: verbindet den Franz-Josefs-Bahnhof im 9. Bezirk mit Tulln (fährt über Klosterneuburg).

Bus 38A: vom Bahnhof Heiligenstadt (U4) bis zum Leopoldsberg - hält bei bekannten Stationen wie Himmelstraße, Cobenzl, Krapfenwald, Sulzwiese, Kahlenberg und am Ende dem Leopoldsberg.

Bus 400 (VOR): bringt Sie nach Heiligenstadt zur U4 oder nördlich nach Klosterneuburg, Kierling und Maria Gugging (Verbindung zu IST Austria).

Folgende ebenfalls sanierte Wohnungen im Haus stehen ab sofort zum Verkauf bereit:

- [Top 2 \(Link\)](#): 47,28 m² mit 1 Zimmer um 229.000 € Kaufpreis
- [Top 9 \(Link\)](#): 55,95 m² mit 2 Zimmern plus Loggia 1,97 m² um 359.000 € Kaufpreis
- [Top 20 \(Link\)](#): 52,77 m² mit 2 Zimmern um 339.000 € Kaufpreis
- [Top 30 \(Link\)](#): 63,73 m² mit 1 Zimmer und 1 Galerie (Maisonette) um 429.000 €

Mehrere weitere sanierte Wohnungen im Haus folgen in wenigen Tagen.

Wir weisen auf ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** zum Eigentümer hin, da Kaltenegger Real öfter Immobilien des Eigentümers zur Vermittlung erhält.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.