

**Beim Nußdorfer Platz: 2-Zimmer Wohnung zum begrünten
Innenhof hin - generalsaniert - Top 20**



Wohnküche knapp 35 m², links hinten der Küchenbereich

Objektnummer: 5028

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,14
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	132,94 €
USt.:	17,43 €
Infos zu Preis:	

Angeführte Betriebskosten sind ohne Heizung/Warmwasser und Strom.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs







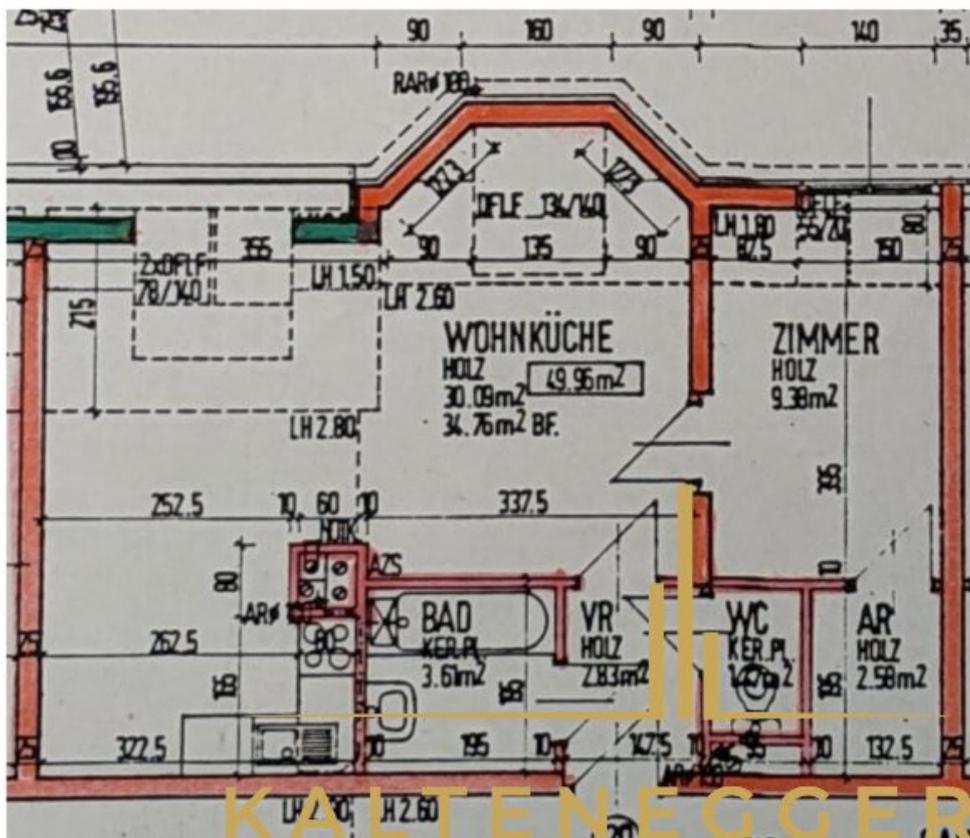




Top 20:

52,77 m²

mit 2 Zimmern zum Innenhof
(Wohnküche + Schlafzimmer)



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese hochwertige, soeben generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung in Nussdorf im 19. Bezirk. Die Wohnung ist im 1. DG und südlich ausgerichtet zum begrünten Innenhof hin.

Sie können die Wohnung rasch beziehen, eine hochwertige Küche ist bereits eingebaut.

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

Die ca. 52,77 m² große Wohnung verfügt über (Grundrissplan liegt bei):

- Helle große Wohnküche ca. 34,76 m², inkl. halb abgetrenntem Küchenbereich (ca. 2,4 m breit)
- Schlafzimmer mit ca. 9,38 m² (Breite 2,35 m) mit Abstellraum 2,5 m²
- Bad ca. 3,61 m² mit Wanne, Waschbecken, Handtuchwärmer und Therme
- Abstellraum mit WM-Anschluss direkt neben dem Küchenbereich (Breite 0,67 m)
- Separates WC

- Vorraum

Küche:

Weißer EWE-Küche mit allen notwendigen Geräten: Geschirrspüler, Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug und ein freistehender grauer Kühlschrank mit separatem TK-Bereich (alle Geräte von AEG).

Raumhöhe:

Die Wohnküche ist 2,6 m - 2,8 m hoch. Die Raumhöhe im Schlafzimmer beträgt 2,6 m - in der Küche 2,8 m.

Grundriss:

Vom Vorraum aus geht es links in das separate WC und rechts ins Bad (mit Wanne).

Geradeaus gelangen Sie in die geräumige Wohnküche mit fertiger Küche (räumlich halb abgetrennt) und kleinem Abstellraum direkt neben der Küchenzeile.

Auf der anderen Seite der Wohnküche liegt das Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum/Schrankraum.

Die Türbeschläge der Wohnungstüre werden noch getauscht.

Einlagerungsraum im Stockwerk darunter: der Wohnung zugeordnet ist ein Einlagerungsraum (ähnlich Kellerabteil), praktischerweise im Stockwerk unter der Wohnung.

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

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

- Komplette Küche bereits vorhanden
- Neuer Parkettboden, im Bad und WC Fliesen
- Neues Bad mit Badewanne und Regendusche
- Hochwertige Grohe-Armaturen im Bad
- WC separat
- Wohnung zum begrünten Innenhof hin - südliche Ausrichtung
- Kunststoff-Fenster mit 2-fach Verglasung (Egger Glas E-Plus, Schallschutz)
- Außenjalousien an allen Fenstern
- Wolf-Gastherme im Bad
- Neue Gegensprechanlage im Vorraum

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 begrüntem 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 weitere sanierte Wohnungen im Haus stehen ab sofort zum Verkauf bereit:

- [Top 2 \(Link\)](#): 47,28 m² mit 1 Zimmer um 229.000 € Kaufpreis
- [Top 6 \(Link\)](#): 36,52 m² mit 1 Zimmer um 229.000 € Kaufpreis
- [Top 9 \(Link\)](#): 55,95 m² mit 2 Zimmern plus 1,97 m² Loggia um 359.000 € Kaufpreis

- [Top 30 \(Link\)](#): 63,73 m² mit 1 Zimmer und 1 Galerie (Maisonette) um 429.000 € Kaufpreis

Noch mehr sanierte Wohnungen im Haus folgen bald.

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.