

**PROVISIONSFREI | Sanierte 2-Zimmer-Wohnung im
geschichtsträchtigen Dürnhof**



vi VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Objektnummer: 1897

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Klosterneuburg |
| Baujahr: | 1552 |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 50,80 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | F 212,16 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 175.000,00 € |
| Betriebskosten: | 139,66 € |
| USt.: | 13,97 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

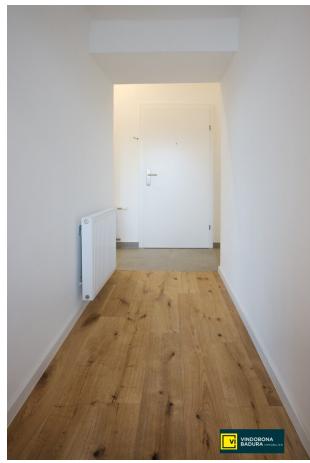
Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien

H +43 664 402 11 14







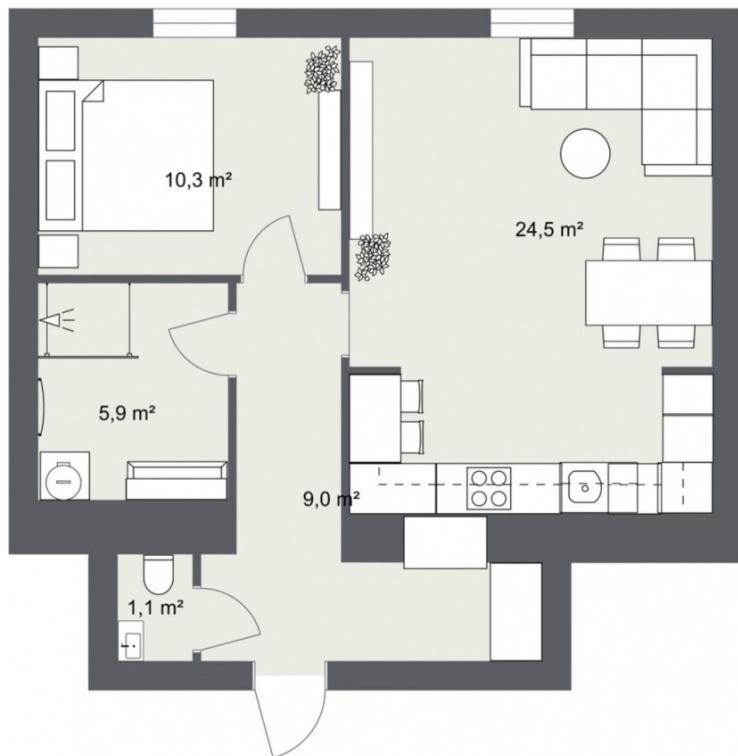






 VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvolle Wohnung, in der sich historisches Flair und modernes Wohnen harmonisch ergänzen.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend erneuert und wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten. Der helle Wohn- und Essbereich kombiniert moderne Raumaufteilung mit einem neuen Parkettboden in Landhausdielenoptik und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer wurde mit hochwertigen italienischen Designerfliesen ausgestattet und präsentiert sich zeitgemäß und klar strukturiert.

Neue energieeffiziente Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für gute Wärmedämmung und Ruhe. Zusätzlich wurde eine hochwertige Sicherheitstür eingebaut, die zusätzlichen Schutz und Wohnkomfort bietet.

Der gemeinschaftliche Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet Platz zum Verweilen.

Vorteile für Käufer

Bei diesem Objekt fällt **keine Käuferprovision** an. Zudem entfällt bei Begründung eines Hauptwohnsitzes die **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**, was eine spürbare finanzielle Entlastung bedeutet.

DIE DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche: 51 m²
- Zimmer: 2
- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Neuer Parkettboden (Landhausdiele Eiche)
- Sicherheitstüre neu

- Modern ausgestattetes Badezimmer mit italienischen Designerfliesen
- Heller Wohn-Essbereich mit TV-Anschluss
- Neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster bereits eingebaut
- Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- Sofort verfügbar

Raumaufteilung:

- Vorräum (9,00 m²)
- WC (1,10 m²)
- Badezimmer (5,90 m²)
- Schlafzimmer (10,30 m²)
- Wohn-/Essbereich (24,50 m²)

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden

begeistert sein!

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap