Luxus pur im begehrten Speckgürtel von Wien!

Objektnummer: 12146

Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	302,62 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Garten:	67,70 m²
Keller:	45,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	2.283.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1
A- 1220 Wien

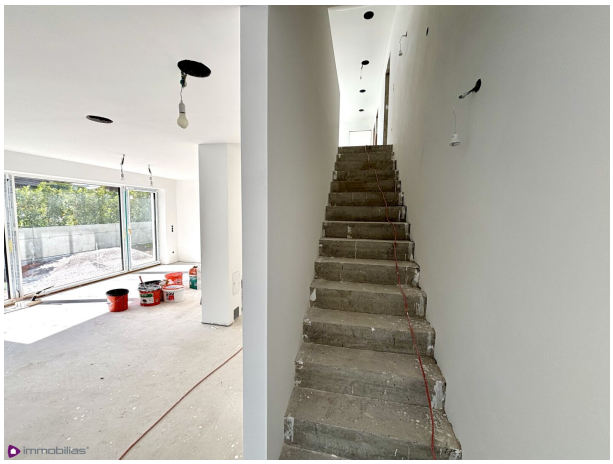
immobilias

immobilias

immobilias

immobilias

immobilias



immobilias

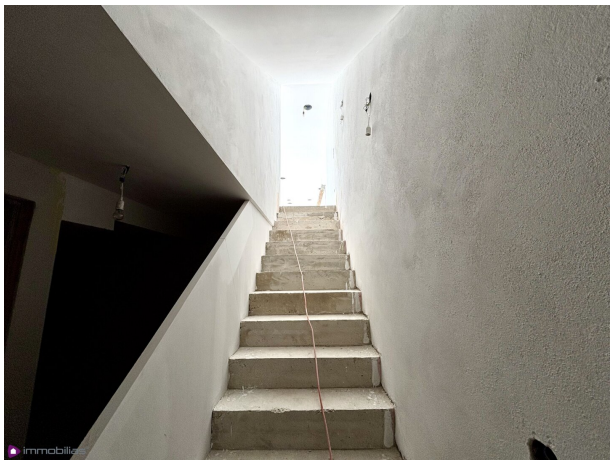
immobilias

immobilias

immobilias

immobilias

immobilias

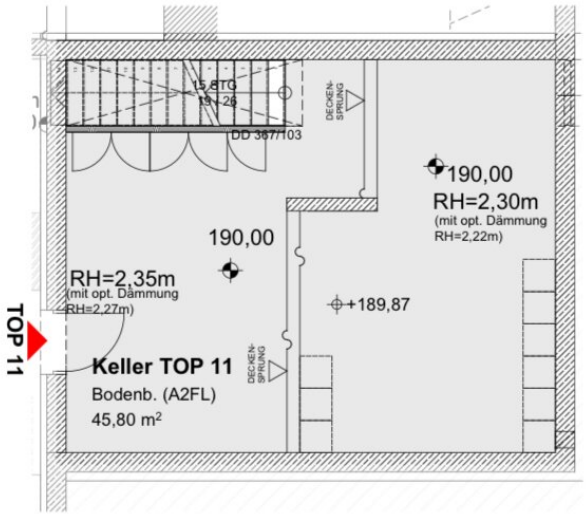


immobilias

immobilias

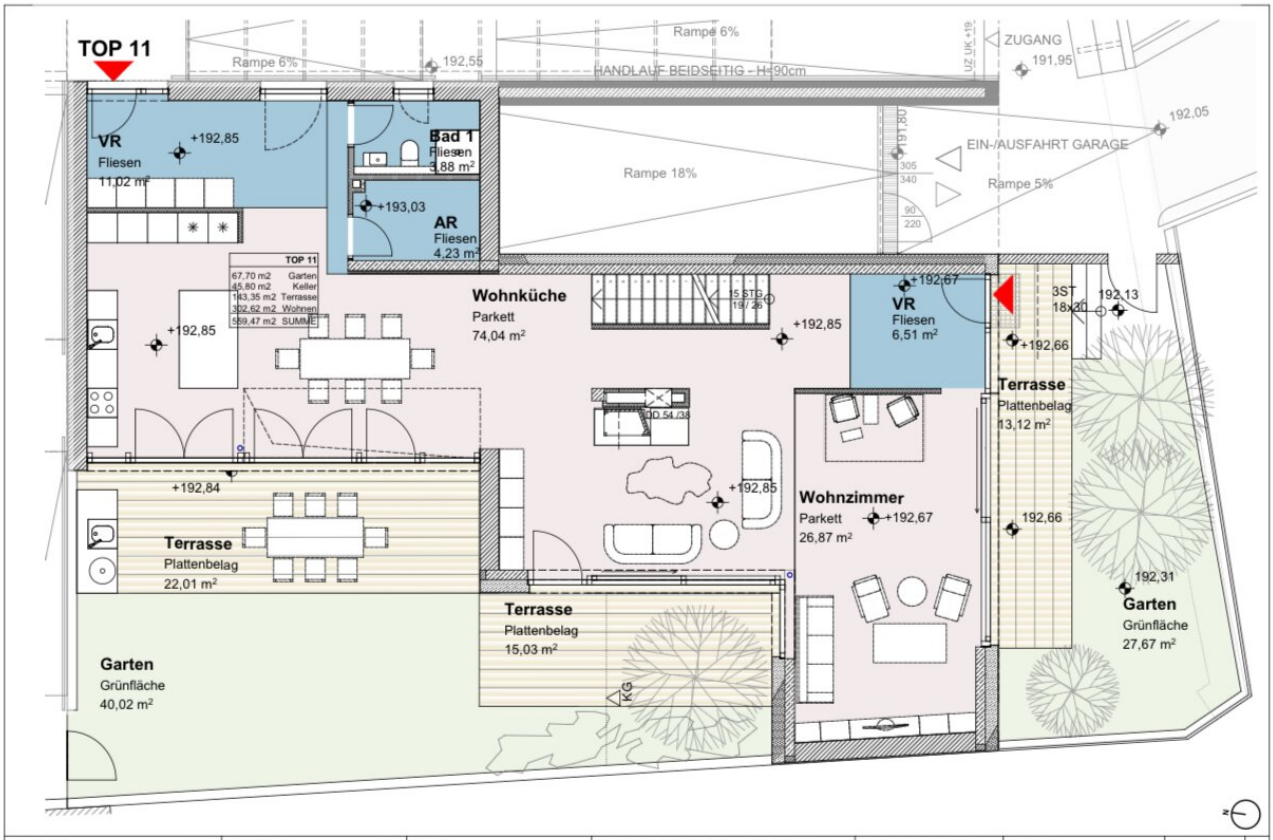
immobilias

WEIDLINGBACH



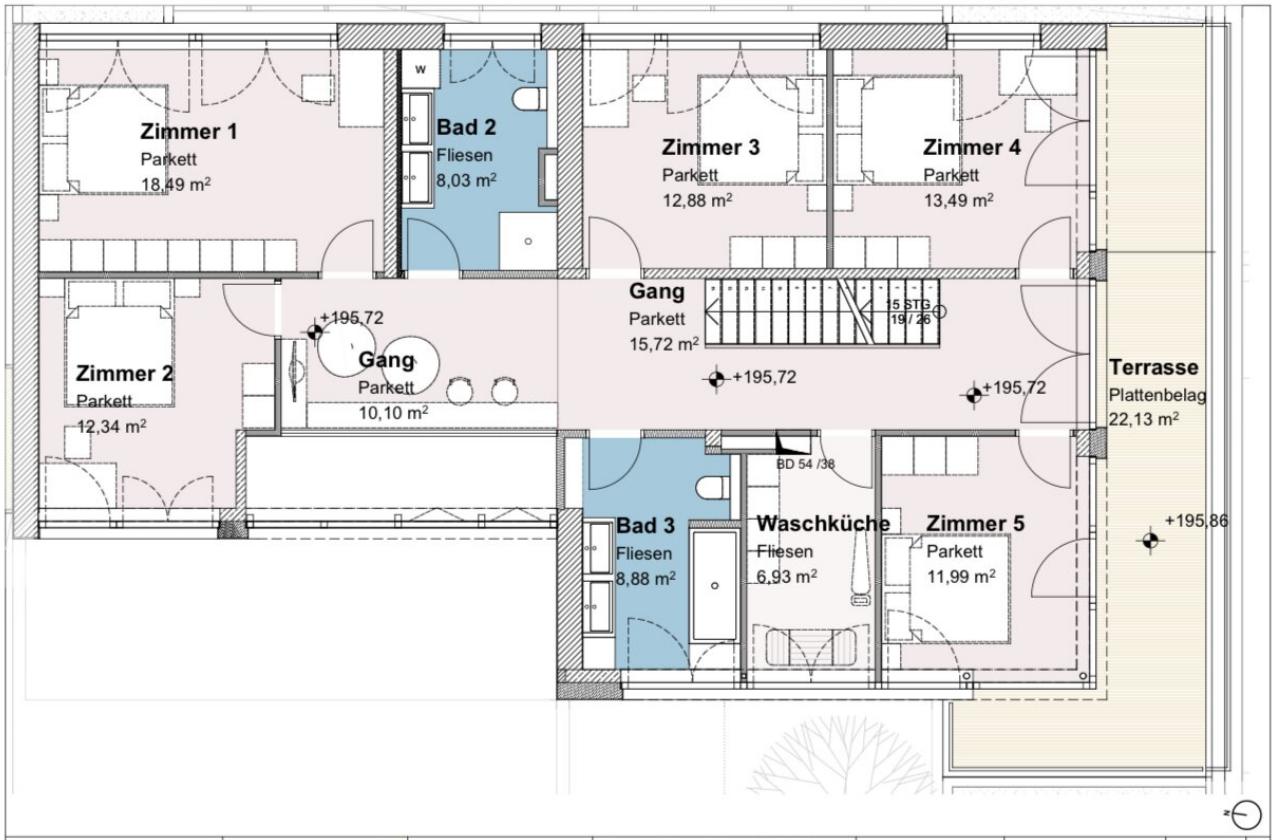
BAUVORHABEN	PLANVERFASSER	BAUHERR			PLANINHALT	DATUM	
WOHNGEBÄUDE **Hauptstraße 13** **3400 Weidling**	**Schuberth und Schuberth ZT-GmbH** Gumpendorferstr. 10-12/20 I 1060 Wien T +43 (01) 520 46 89 mail: kontakt@schuberthundschuberth.at	**K.Z.B. Bau GmbH** Gemeindeaugasse 17/1 I 1220 Wien T +43 (01) 503 21 14 mail: office@kzb.at	Alle Masse sind Rohbaumasse. Naturmasse können abweichen. KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE SIND VOR ORT ZU NEHMEN! Unverbindliche Plankopie! Änderungen und Abweichungen in der Planung und Bauausführung sind vorbehalten, sowie Änderungen, die von der Bauaufsicht vor Ort entschieden werden. Stand: Polierplanung Index A	Der Möblierungsvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung. Kosten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.	VERKAUFSPLÄNE **TOP 11 / UG**	**30.08.2023**	WEID
						INDEX: **B** / MASSSTAB: **1:50**	

immobilias



BAUVORHABEN	PLANVERFASSER	BAUHERR		PLANINHALT	DATUM	
WOHNGEBÄUDE **Hauptstraße 13** 3400 Klosterneuburg	**Schuberth und Schuberth ZT-GmbH** Gumpendorferstr. 10-12/20 I 1060 Wien T +43 (01) 920 46 89 mail: kontakt@schuberthundschuberth.at	**K.Z.B. Bau GmbH** Gemeindeaugasse 17/1 I 1220 Wien T +43 (01) 983 21 14 mail: office@kzb.at	Alle Masse sind Rohbaumasse. Naturmasse können abweichen. KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE SIND VOR ORT ZU NEHMEN! Unverbindliche Plankopie! Änderungen und Abweichungen in der Planung und Bauausführung sind vorbehalten, sowie Änderungen, die von der Bauaufsicht vor Ort entschieden werden. Stand: Polierplanung Index A	Der Möblierungsvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.	VERKAUFSPLÄNE **TOP 11 / EG**	**30.08.2023** INDEX **B** / MASSSTAB **1:66**	WEID

immobilias



BAUVORHABEN

WOHNGEBÄUDE

Hauptstraße 13
3400 Weidling

PLANVERFASSER

Schuberth und Schuberth ZT-GmbH

Gumpendorferstr. 10-12/20 I 1060 Wien
T +43 (0)1 920 46 89
mail: kontakt@schuberthundschuberth.at

BAUHERR

K.Z.B. Bau GmbH

Gemeindeaugasse 17/1 I 1220 Wien
T +43 (0)1 983 21 14
mail: office@kzb.at

Alle Masse sind Rohbaumasse. Naturmasse können abweichen.
KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE SIND VOR ORT ZU NEHMEN!
Unverbindliche Plankopie!
Änderungen und Abweichungen in der Planung und Bauausführung sind vorbehalten, sowie Änderungen, die von der Bauaufsicht vor Ort entschieden werden.
Stand: Polierplanung Index A

Der Möblierungsvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung.
Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.

PLANINHALT

VERKAUFSPLÄNE

TOP 11 / OG

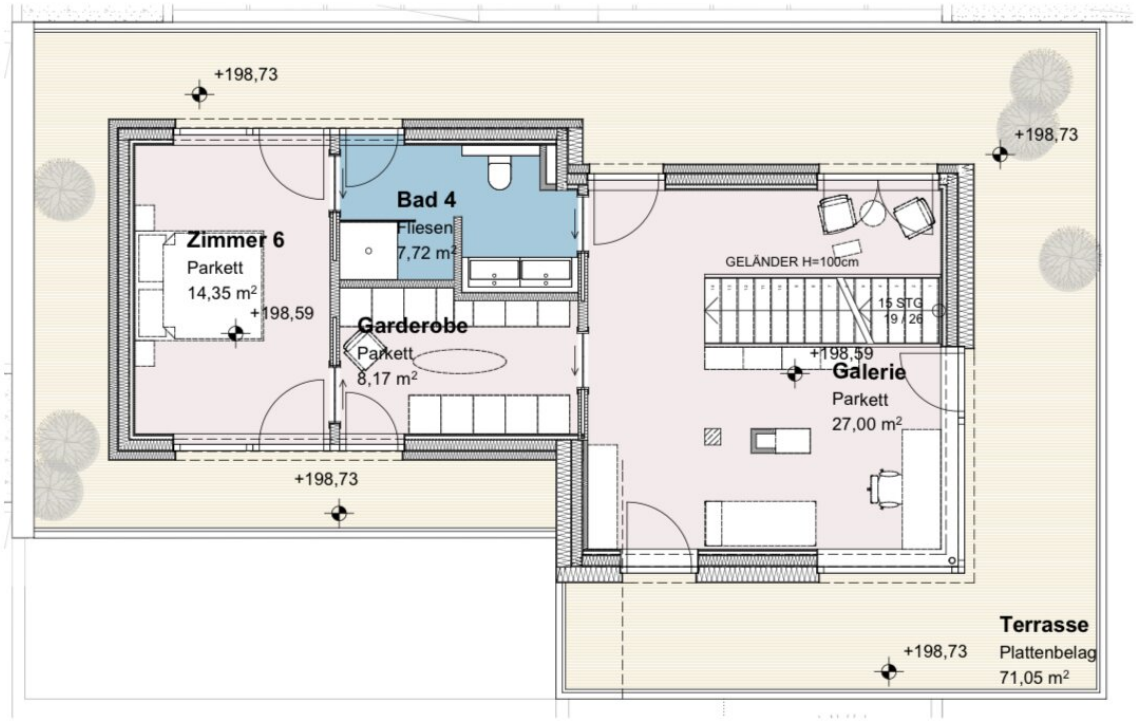
DATUM **30.08.2023**

INDEX **B**

MASSSTAB **1:50**

WEID

immobilias®



BAUVORHABEN

WOHNGEBÄUDE

Hauptstraße 13
3400 Weidling

PLANVERFASSER

Schuberth und Schuberth ZT-GmbH

Gumpendorferstr. 10-12/20 I 1060 Wien
T +43 (0)1 920 46 89
mail: kontakt@schuberthundschuberth.at

BAUHERR

K.Z.B. Bau GmbH

Gemeindeaugasse 17/1 I 1220 Wien
T +43 (0)1 983 21 14
mail: office@kzb.at

Alle Masse sind Rohbaumasse. Naturmasse können abweichen.
KOTEN PRÜFEN! NATURMASSE SIND VOR ORT ZU NEHMEN!
Unverbindliche Plankopie!
Änderungen und Abweichungen in der Planung und Bauausführung sind vorbehalten, sowie Änderungen, die von der Bauaufsicht vor Ort entschieden werden.
Stand: Polierplanung Index A

Der Möblierungsvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung.
Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.

PLANINHALT

VERKAUFSPLÄNE
TOP 11 / DG

DATUM **30.08.2023**

INDEX **B** | MASSSTAB **1:50**

WEID

immobilias®

Objektbeschreibung

Für Verwöhnte, die gerne im Grünen wohnen möchten....

Noch dieses Jahr bezugsfertig wird dieses Traumobjekt in begehrter Lage Klosterneuburgs. Diese Immobilie ist perfekt für Familien und Paare geeignet, die das Besondere suchen und ihren Wohntraum in einer ruhigen und naturnahen Umgebung verwirklichen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Juwel in Weidling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Raumaufteilung, ca 302,62 m² Wfl:

Aktuell sind 6 Schlafzimmer geplant, es sind bis zu 8 Zimmer möglich!

Erdgeschoss:

Vorzimmer, ca 6,51 m²

Wohnküche, ca 74,04 m²

Wohnzimmer, ca 26,87 m²

Vorraum 2, ca 11,02 m²

kleines Bad, mit Dusche und WC, ca 3,88 m²

AR, ca 4,23 m²

Terrasse, ca 22,01 m²

Terrasse, ca 15,03 m²

Terrasse, ca 13,12 m²

1.Stock:

Zimmer 1, ca 18,49 m²

Zimmer 2, ca 12,34 m²

Zimmer 3, ca 12,88 m²

Zimmer 4, ca 13,49 m², mit Ausgang auf die Terrasse

Zimmer 5, ca 11,99 m², mit Ausgang auf die Terrasse

Waschküche, ca 6,43 m²

Bad, mit Fenster und Wanne, ca 8,88 m²

Gang/ Diele, ca 25,82 m²

Terrasse, ca 22,13 m² (Zugang über Zimmer 4 und 5)

DG:

Zimmer 6, ca 14,35 m²

Galerie, ca 27 m²

Bad, ca 7,72 m²

Garderobe, ca 8,17 m²

rundum laufende Terrasse, von allen Räumlichkeiten zu betreten, ca 71,05 m²

Kellerabteil, ca 45,80 m²

Ausstattung:

Fußbodenheizung in allen Räumen, Echtholz-Parkett Eiche, Feinstein Fliesen im Bad, WC, Vorraum und Abstellraum, elektrische Raffstores südseitig, Laufen und Grohe Sanitärausstattung, WK2 SicherheitstürenKellerabteil

Kinderwagenraum im UG, Müllraum nähe Eingangsbereich, Fahrradabstellplätze im Innenhof und Garage, Tiefgarage mit 11 Stellplätzen

Der Verkaufspreis versteht sich in **belagsfertiger** Ausführung; die schlüsselfertige Ausführung (laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung) - beläuft sich auf € 2.410.000.-.

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung 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

!! 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 keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt 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 Tätigwerden wünschen 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.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

!! 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 <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap