

76qm-3Zi-Wohnung mit Balkon in Grünruhelage in Kierling



Objektnummer: 1939/214919

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Klosterneuburg |
| Baujahr: | 1983 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 76,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 88,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,59 |
| Kaufpreis: | 255.000,00 € |
| Betriebskosten: | 167,65 € |
| USt.: | 16,77 € |
| Provisionsangabe: | |

9.180,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



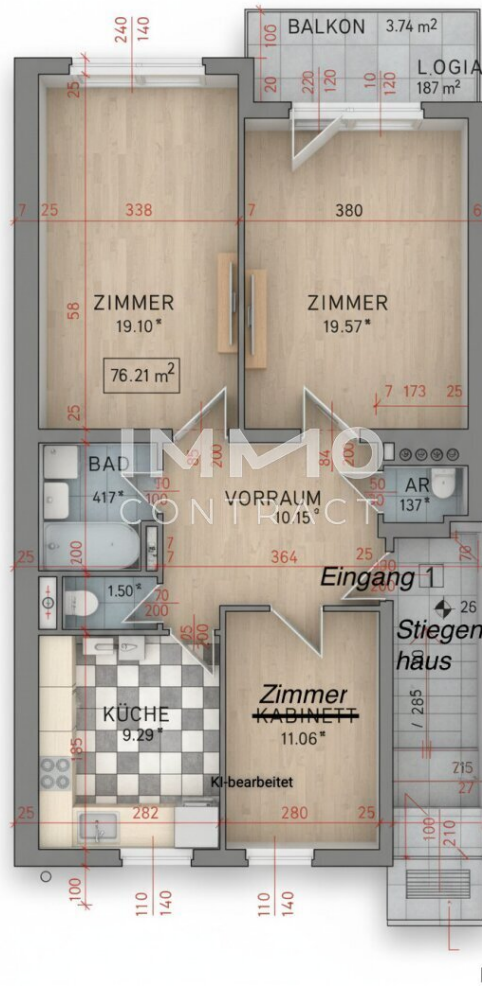
Doris Schneider-Hiesberger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Gartenaugasse 5

3500 Krems an der Donau

T Partner der IMMOcontract
H +43 664 81 91 81 5

Gerne stehe ich Ihnen für we
Verfügung.

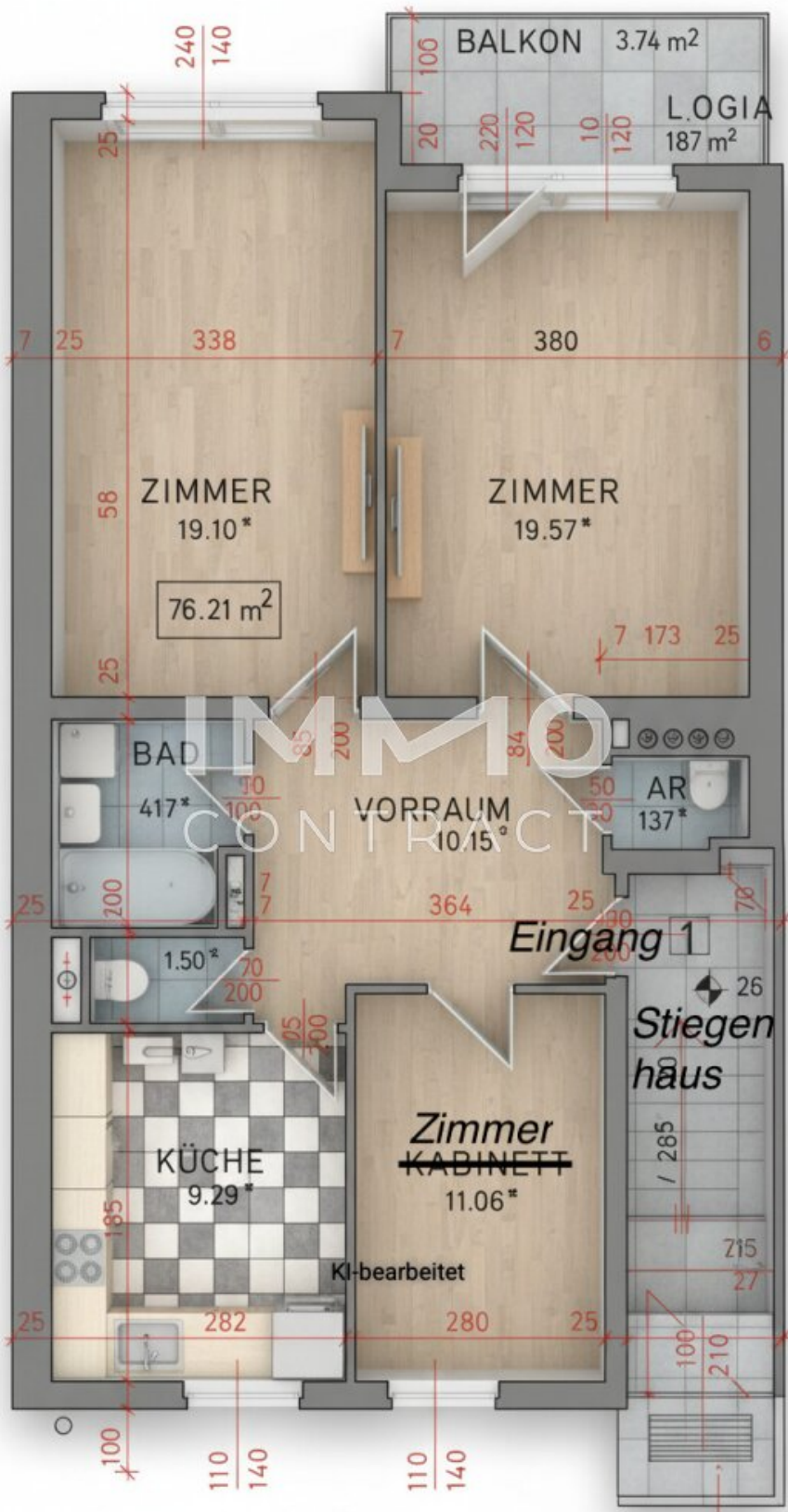


tigungstermin zur

L 47







L 10

Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr **1983** und bietet eine attraktive Grundlage für Eigennutzer sowie Anleger. Die Wohnung ist **sofort beziehbar** und überzeugt durch eine **funktionale Raumaufteilung** mit zentral begehbarem Vorraum, separater Küche, Badezimmer mit Badewanne, getrenntem WC sowie einem praktischen Abstellraum.

Zwei großzügige Zimmer sowie ein weiteres Kabinett ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der **Balkon mit ca. 3,7 m²** bietet einen angenehmen **Grünblick** und zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Etagenheizung (dezentrale Gas-Kombitherme)** mit Wärmeabgabe über Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung ist integriert. Die Ausstattung umfasst unter anderem **Fliesen- und Laminatböden, mehrfach verglaste Fenster** sowie eine vorhandene **Einbauküche**.

Die Wohnung befindet sich in **renovierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit ideale Voraussetzungen zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung. Ein **Kellerabteil**, ein **Wasch- und Trockenraum** sowie ein **Fahrradraum** stehen den Bewohnern zusätzlich zur Verfügung.

Hausverwaltung Göbes

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt **EUR 152.203,29**

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll werden aktuell Sanierungsmaßnahmen an der Wohnhausanlage geprüft. Unter anderem wird eine geförderte Generalsanierung (u. a. Fassade, Fenster, Balkone, Dach- und Kellerdämmung) evaluiert, welche langfristig zu einer deutlichen Aufwertung der Liegenschaft führen würde.

Wichtiger Hinweis zur Förderung

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine **geförderte Wohnung mit Veräußerungsverbot im Grundbuch**. Ein Verkauf ist dennoch möglich, **sofern eine Zustimmungserklärung des Landes Niederösterreich eingeholt wird**.

Für die Erteilung dieser Zustimmung sind folgende Voraussetzungen bzw. Unterlagen erforderlich:

- **Notariell beglaubigter Kaufvertrag** inklusive Schuldübernahmeerklärung

- **Formblatt MHRZ 88** (von allen volljährigen Wohnungsbenutzern zu unterzeichnen)
- **Begründung des Hauptwohnsitzes** durch den Käufer
- **Einhaltung der Einkommensgrenzen:**
 - 1 Person: max. € 60.000 netto (ohne Sonderzahlungen)
 - 2 Personen: max. € 90.000 netto
 - Jede weitere Person: + € 10.000 netto
- **Grundbuchsfähige Zustimmungserklärung**

Die vollständigen Unterlagen sind durch den **Notar beim Land Niederösterreich einzureichen**. Nach positiver Prüfung wird die Zustimmungserklärung ausgestellt, woraufhin der **Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen** werden kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
 Apotheke <3.500m
 Klinik <5.000m
 Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
 Kindergarten <2.000m
 Universität <4.000m
 Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
 Bäckerei <3.500m
 Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.500m
 Geldautomat <3.500m
 Post <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap