

# Einzigartige Dachgeschoßwohnung mit Terrasse: Sauna im Badezimmer, Balkonkraftwerk, Schwedenofen und Pelletszentralheizung!



**Objektnummer: 940**

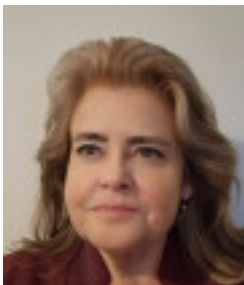
**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,88
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	333,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

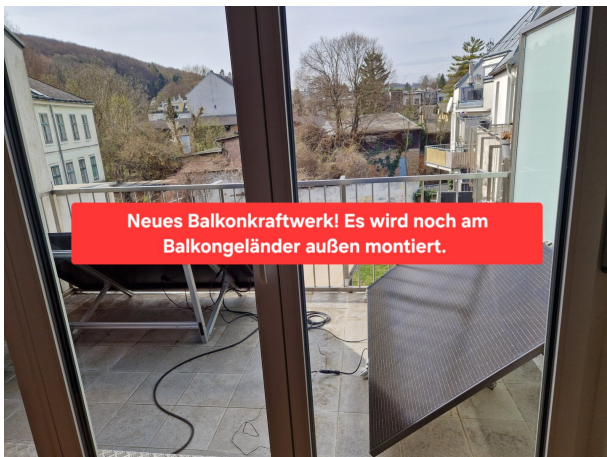


### Mag. Irene Brandstetter

Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14  
3400 Weidling

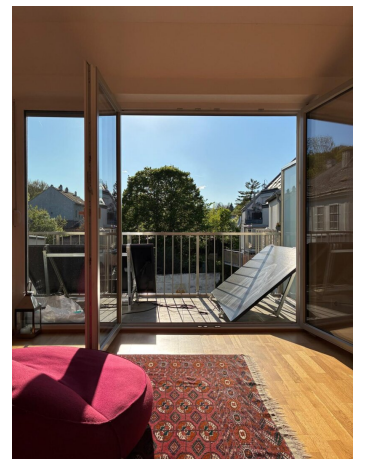
T +436643233504

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









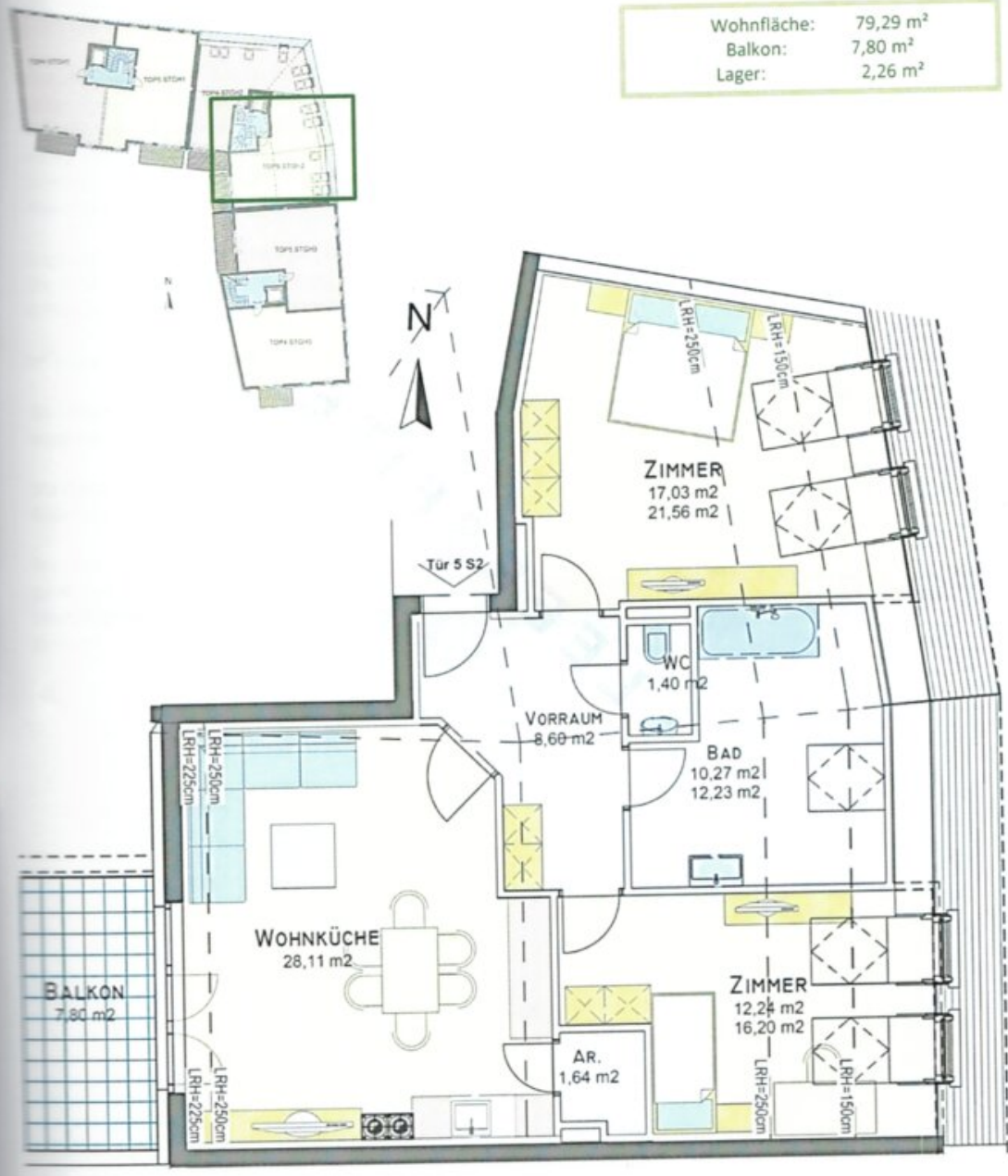


.11

### Stiege 2 – Top 5

#### DER GRUNDRISS ZUM WOHLFÜHLEN

Wohnfläche:	79,29 m <sup>2</sup>
Balkon:	7,80 m <sup>2</sup>
Lager:	2,26 m <sup>2</sup>



M/M

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung mit Terrasse im Dachgeschoß in Klosterneuburg!**

**Eine Wohnung mit vielen Extras, die sie außergewöhnlich macht: Pelletszentralheizung, Holzofen in der Wohnküche, Balkonkraftwerk (wird noch am Balkongeländer außen montiert) und eine eigene Sauna im Badezimmer!** Diese wunderschöne Wohnung befindet sich im **Dachgeschoß** eines 2015/2016 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 79,29m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Besonders erwähnenswert ist auch die **ruhige Lage Richtung Innenhof**. Die Wohnung ist **so gut wie ein Erstbezug**, da nur selten bewohnt!

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Vom geräumigen **Vorraum** mit hochwertigen Fliesen und Tischlereinbaumöbeln gelangen Sie in die insgesamt drei Zimmer und in das WC mit Handwaschbecken.

**Wohnküche:** Die Einbauküche von DAN bietet Ihnen genügend Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten (Siemens) ausgestattet, um auch größere Kochprojekte zu meistern. Sie bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und eine gemütliche Ecke, um die wohlige Wärme des Holzofens zu genießen.

Von der Wohnküche gelangt man auf die gemütliche, **westseitig ausgerichtete Terrasse**, die sich perfekt für laue Sommerabende oder entspannte Sonntage mit einem Buch eignet. Oder erfreuen Sie sich einfach am Anblick der umliegende Umgebung und lassen Sie den Alltag hinter sich.

**Das Kinder- oder Arbeitszimmer** ist mit einem vom Tischler angefertigten Einbauschränk ausgestattet und hat ebenfalls einen wunderbaren Ausblick Richtung Kirche.

Das helle und ruhige **Schlafzimmer** rundet das gut durchdachte Zimmerangebot ab.

**Das Badezimmer** ist das absolute Highlight dieser Wohnung: Auf über 10 m<sup>2</sup> mit Fenster finden Sie eine **Badewanne**, die **Dusche**, Waschmaschinenanschluss, maßgefertigte Wäschekästen sowie eine **Sauna**.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung sind die beiden Stellplätze, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie direkt vor Ihre Wohnungstür bringt.

Die Lage der Immobilie ist ebenfalls unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bus sind Sie in nur wenigen Minuten in der Innenstadt von Klosterneuburg oder in der nahegelegenen Hauptstadt Wien. In unmittelbarer

Nähe finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

## **DACHGESCHOSSWOHNUNG KLOSTERNEUBURG-KIERLING.**

### **BAUJAHR 2015/2016**

WOHNFLÄCHE: ca. 79,29 m<sup>2</sup>

TERRASSE: ca. 7,80 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL: 3

**KAUFPREIS: € 399.000**

**2 STELLPLÄTZE zu je € 10.000 werden optional zum Kauf angeboten**

BETRIEBSKOSTEN inkl. Stellplätze: € 333,66

HEIZUNG (Pellets!) UND WARMWASSER € 128,40 Akonto monatlich

Stand Rücklagen: ca. € 14.000

**Überzeugen Sie sich selbst!** Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin in Klosterneuburg/Kierling. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

### **AUSSTATTUNG.**

- Parkett-und Fliesenböden
- Maßgefertigte Einbaumöbel
- DAN-Küche
- 3-fachverglaste Fenster mit Außenjalousien

- Gegensprechanlage
- geräumiges Kellerabteil
- Pelletszentralheizung
- Balkonkraftwerk
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienz: 37,3 kWh/m<sup>2</sup>a
- Sauna
- Holzofen
- 2 Autoabstellplätze optional zu je € 10.000

## **INFORMATION.**

\* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden. Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter-Angaben verstehen sich als Zirka-Werte.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap