

**Sommeraktion! Jetzt zuschlagen und den Sommer in Ihrem Gartendomizil an der Alten Donau genießen; 235m<sup>2</sup> Freifläche. Nur 400 Meter zum Wasser!**



A0207448-HDR

**Objektnummer: 1939/218982**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	155,65 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	414,53 €
<b>USt.:</b>	41,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

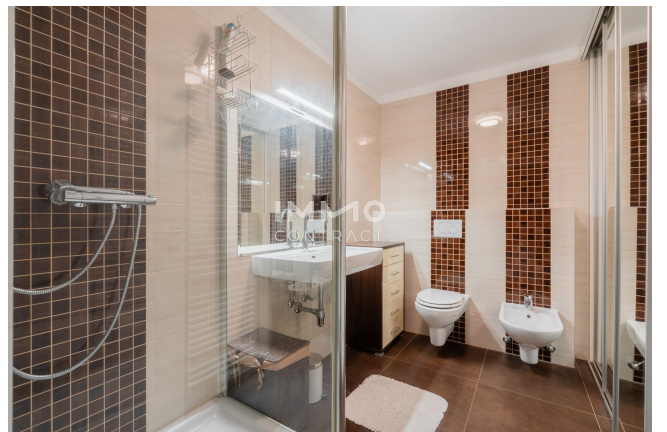
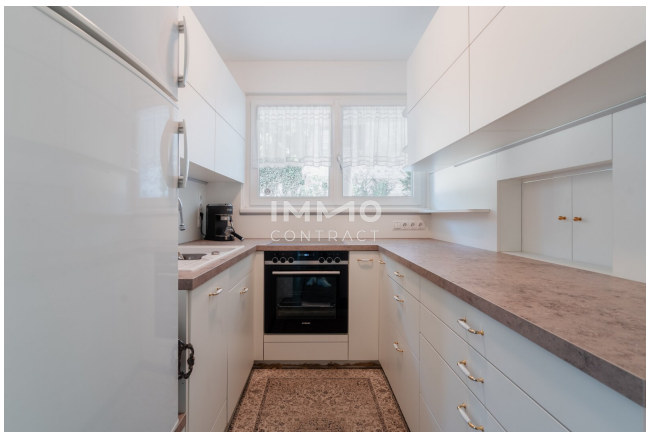


**Martin Steininger**



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

A light green rectangular block containing a QR code in the center. Below the QR code, the website address 'www.IMMOcontract.at' is written in a white sans-serif font, followed by the tagline 'Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.' in a smaller white font.

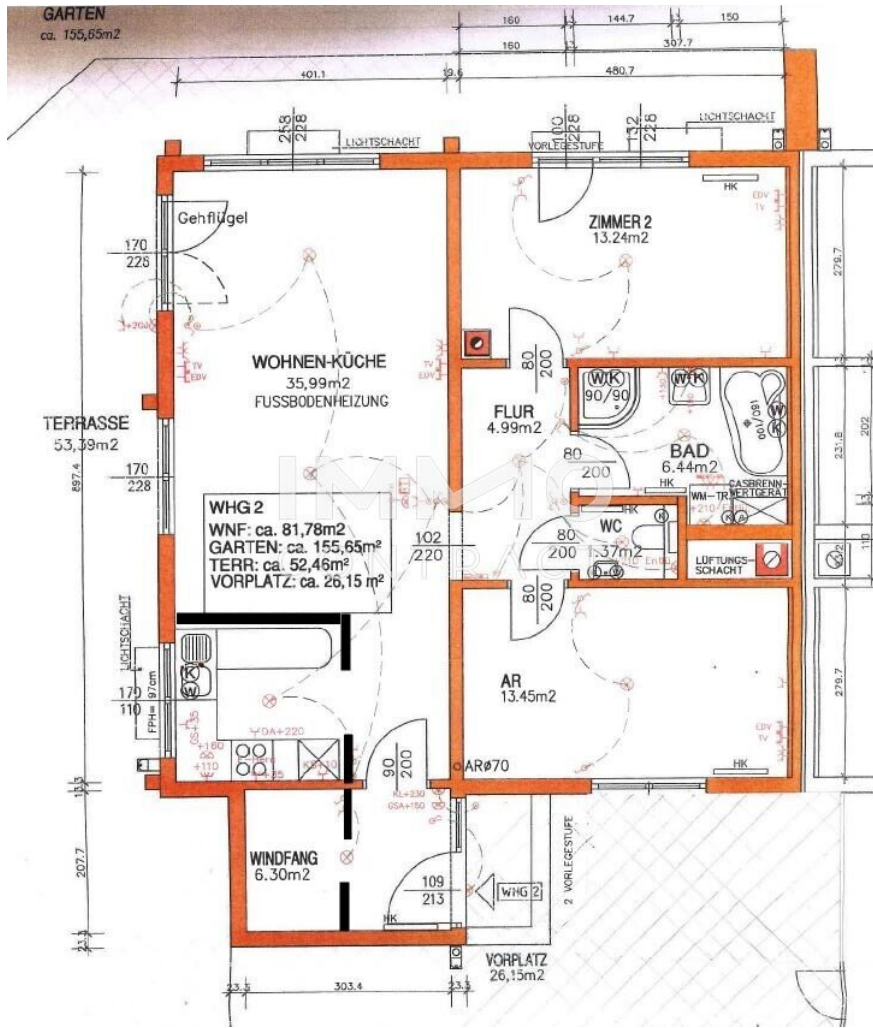


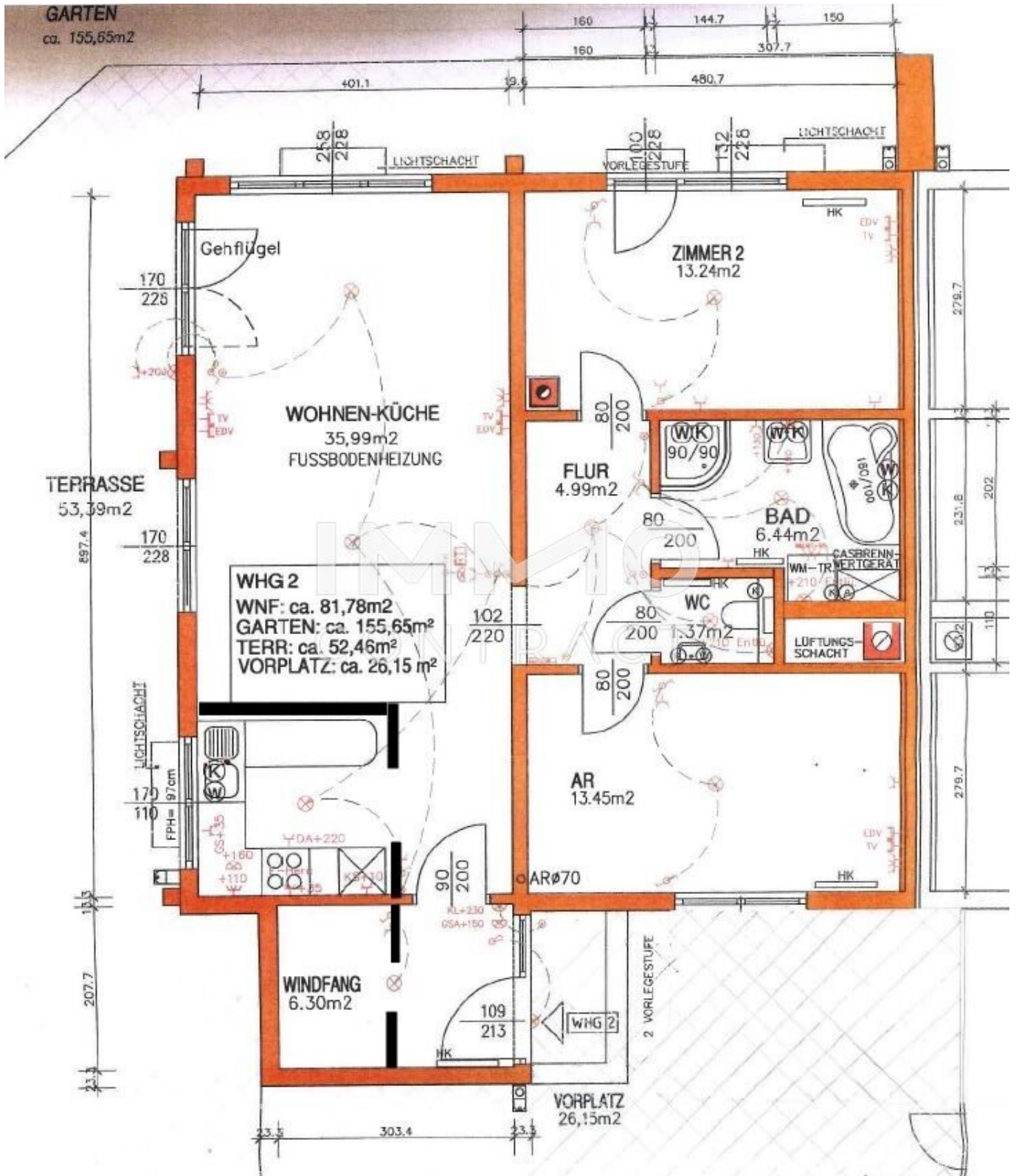












## Objektbeschreibung

Baurechtsliegenschaft in Top Lage!

In einer kleinen Wohnhausanlage mit nur 7 Wohneinheiten wird eine fast uneinsichtige 3-Zimmerwohnung mit insgesamt 235 m<sup>2</sup> Freifläche zum Kauf angeboten, in der sich das Heimkehren wie das Ankommen im Urlaub anfühlt.

Packen Sie doch Ihre Koffer und ziehen Sie noch diesen Sommer Nähe der Alten Donau ein...

Und wenn Sie keine Lust zum Rausgehen haben, genießen Sie einfach entspannte Tages- und Abendstunden im eigenen , mediterran gestalteten Garten.

Da ja bekanntlich Träume und Geschmäcker vielfältig und individuell sind, könnte der Verkäufer, der Baumeister ist, Änderungswünsche noch zeitnah in Topqualität umsetzen.

Die Wohnung selbst und die zugehörnden Außenanlagen mit Garten sind neuwertig und haben nichts mehr mit dem Baujahr und ursprünglichen Zustand und Ausstattung gemeinsam, denn sie wurden zwischen 2020 - 2022 nicht nur renoviert, sondern durch die Eigentümer/Baumeister mit eigener Baufirma, Gartenarchitekten und Gärtner liebevoll und aufwendig neu gestaltet.

Beim aufmerksamen Hinsehen erkennt man, dass die Wohnung ( nach der Umgestaltung ) über 2 Toiletten verfügt, eine davon getrennt vom Bad, der Eingangsbereich nicht nur als begehbare Kleiderschrank und Garderobe, sondern auch als Hauswirtschaftsraum nutzbar ist.

Eine Schiebetür versteckt alles, was fremde Augen nicht sehen sollen.

Für Behaglichkeit in der Wohnung sorgt die zeitgerechte und mehr als willkommene Klima-Anlage, die ebenfalls im Zuge der Renovierung neu eingebaut wurde, und das in einer Zeit, in der es Jahr für Jahr wärmer wird.

Drinnen Wohnen, entspannen oder grillen direkt vor der Türe;

und wenn sich ein Garten so perfekt und symbiotisch präsentiert und die Herzen gewinnt, dann trägt er die Handschrift eines Gartenarchitekten, und das kann sich sehen lassen.

Die Eigentümer haben auch hier wahrlich nicht gespart:

Er ist in mehrere sogenannte "grüne Zimmer" unterteilt, erstreckt sich über 2 Ebenen und verfügt über 3 Terrassen, welche die Wohnung auf allen 3 Seiten umschließen. Stein und Erde wechseln sich gekonnt ab, Beleuchtungen deuten auf ein Lichtkonzept hin, die Farben sind perfekt ausgewählt, in einem Wort: Mediterran.

Ein KFZ Stellplatz, welcher gegen einen Aufpreis von 19.000.- Euro zu erwerben ist, rundet dieses Immobilienangebot ab.

#### Baurechtswohnungseigentumsvertrag

Es handelt sich hierbei um eine Wohnhausanlage auf Baurechtsgrund, wo der mit dem Stift Klosterneuburg abgeschlossene Baurechtsvertrag am 01.07.2005 mit einer Laufzeit von zunächst 100 Jahre abgeschlossen wurde und daher vorerst bis Juni 2105 läuft. Der zurzeit auf die Wohnung anteilig anfallende Baurechtszins beträgt 256,63.- EUR monatlich.

BK Aufstellung gesamt:

Betriebskosten brutto: 252,90.-

Rep. Rücklage: 170,47.-

Wasser: 29,65.-

Baurechtszins: 256,63.-

Ergreifen Sie die Chance und verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum in einem der beliebtesten Naherholungsgebiete der Stadt; der Alten Donau!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap