3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Wohnraum und Loggia in Klosterneuburg



Objektnummer: 8671

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	70,66 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	206.900,00 €
Betriebskosten:	242,62 €
USt.:	24,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

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








4

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 70,66 m² Wohnfläche in der Klosterneuburger Ziegelofensiedlung ist ein Ort mit Potenzial zum Gestalten. Sie liegt ebenerdig im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage und bietet einen großzügigen Wohnraum von rund 25 m², zwei separate Schlafzimmer, eine eigene Küche, Bad, separates WC sowie einen Vorraum. Dank der Südost-Ausrichtung sind die Räume angenehm lichtdurchflutet; von der ca. 4,5 m² großen Loggia genießen Sie einen ruhigen Blick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein Kellerabteil, ein Abstellraum sowie ein allgemeiner Wasch- und Trockenraum runden das Angebot ab. Am Fuße der Weinberge und des Wienerwaldes gelegen verbindet dieses Zuhause naturnahes Wohnen mit rascher Anbindung nach Wien – ideal für Familien und Pendler.

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 70,66 m²
- Nutzfläche: ca. 75,16 m²
- Loggiafläche: ca. 4,5 m²
- Erdgeschoss (ebenerdig)
- 3 Zimmer
- großer Wohnraum (ca. 25 m²)
- zwei separate Schlafzimmer
- eigene Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- separates WC
- Vorraum
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Loggia mit Grünblick (Südost)
- Fliesen-, Teppich- & Linoleumböden
- Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- allgemeiner Wasch- & Trockenraum
- Zustand: sanierungsbedürftig – volle Gestaltungsfreiheit
- Ausblick: Grünblick

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Klosterneuburgs, am Fuße der Weinberge und des Wienerwaldes. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur des Wienerwaldes sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe. Supermarkt und Bushaltestelle sind rund 500 m entfernt; Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Bäckerei und Bank liegen in etwa 1.000 m. Die schnelle Anbindung nach Wien macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber, die dennoch naturnah wohnen möchten.

Kostenübersicht:

- Kaufpreis: € 206.900,–
- Betriebskosten: € 242,62
- Reparaturrücklage: € 103,33
- Umsatzsteuer: € 24,26

Optional kann ein KFZ-Freistellplatz um € 15.000,– erworben werden, ausschließlich in Kombination mit dem Wohnungskauf.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 / 753 46 995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.