Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Klosterneuburg - ruhige Lage nahe Wien



Objektnummer: 8670

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	70,66 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	218.000,00 €
Betriebskosten:	219,80 €
USt.:	21,98 €

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.

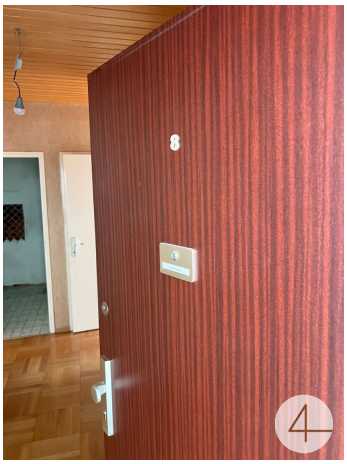











8

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 70,66 m² Wohnfläche in der Klosterneuburger Ziegelofensiedlung ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung mit Wohnraum, zwei Schlafzimmern, Küche, Bad und separatem WC eignet sich für Paare ebenso wie für die kleine Familie. Dank der Südost-Ausrichtung sind die Räume angenehm lichtdurchflutet; von der ca. 4,5 m² großen Loggia genießen Sie einen ruhigen Blick ins Grüne – der perfekte Ort für entspannte Morgenstunden und laue Sommerabende. Die Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Baujahr 1975, ein Kellerabteil 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
- 2. Obergeschoss
- Wohnraum, zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Kellerabteil

- Loggia mit Grünblick (Südost)
- Fliesen- & Parkettböden
- Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- allgemeiner Wasch- & Trockenraum
- 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, Bäckerei und Bushaltestelle sind rund 500 m entfernt, Arzt und Schule ebenso fußläufig erreichbar; Apotheke, Kindergarten, Bank und Bahnhof 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: € 218.000,–
- Betriebskosten: € 219,80
- Reparaturrücklage: € 103,24
- Umsatzsteuer: € 21,98

- Monatliche Gesamtbelastung: € 345,02

Optional kann ein KFZ-Freistellplatz um € 15.000,– erworben werden. Ausschließlich in Kombination mit dem Wohnungskauf; ein separater Erwerb ist nicht vorgesehen.

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.