Ebenerdige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Klosterneuburg



Objektnummer: 8669

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:	214.250,00 €
Betriebskosten:	242,97 €
USt.:	24,30 €

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.













Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit rund 71 m² Wohnfläche inkl. ca. 4,5 m² Loggia liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage in der Klosterneuburger Ziegelofensiedlung. Die ebenerdige Lage macht die Wohnung besonders bequem erreichbar. Die durchdachte Raumaufteilung mit Wohnraum, zwei Schlafzimmern, Küche, Bad und separatem WC eignet sich für Paare ebenso wie für die kleine Familie.

Die Ziegelofensiedlung überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage bei zugleich guter Nahversorgung: Supermarkt, Bäckerei, Ärzte, Apotheke, Schule und Kindergarten sind bequem erreichbar; die Busanbindung sorgt für eine rasche Verbindung nach Wien.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 70,66 m²
- Nutzfläche: ca. 74,58 m²
- Loggiafläche: ca. 4,5 m²
- 3 Zimmer
- Wohnraum, zwei Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- separates WC
- Loggia mit Grünblick (Südost)

- Fliesen- & Parkettböden
- Baujahr 1975
- 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 in gut erreichbarer Nähe. Die schnelle Anbindung nach Wien macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber, die dennoch naturnah wohnen möchten.

Kostenübersicht:

- Kaufpreis: € 214.250,–
- Betriebskosten: € 242,42
- Reparaturrücklage: € 103,24
- Umsatzsteuer: € 24,24
- Monatliche Gesamtbelastung: € 369,90

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.