

Altbaujuwel im Kahlenbergerdörfel – Wohnen zwischen Weinbergen und Wien



Gepflegter Eingangsbereich

Objektnummer: 4834

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1455
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,73 m ²
Nutzfläche:	34,73 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	72,00 €
Heizkosten:	38,51 €
USt.:	14,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

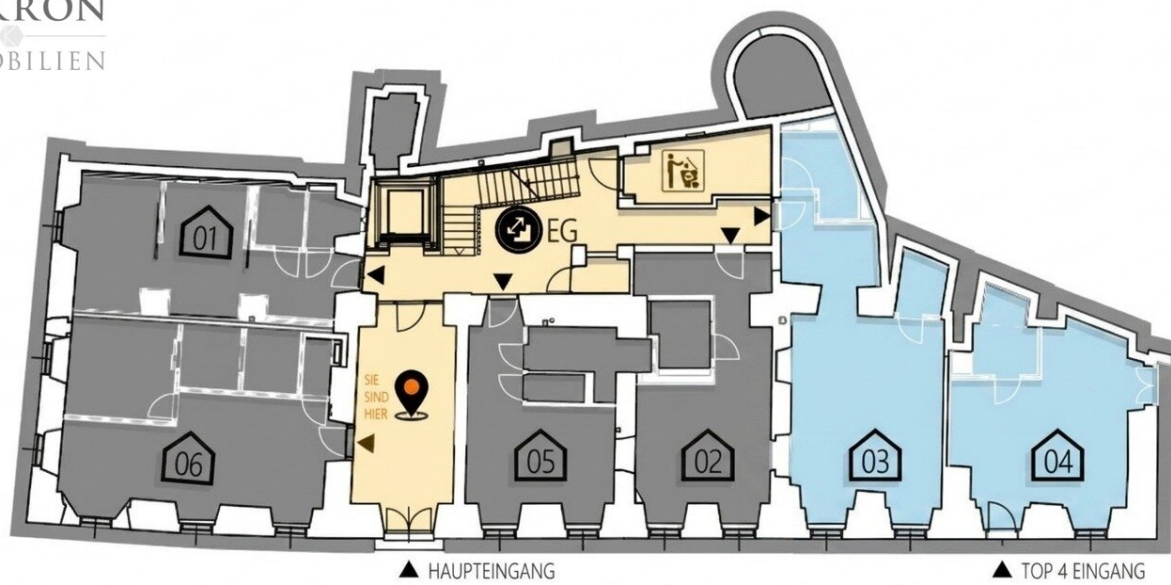


Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien







LAGEPLAN ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Historischer Altbau-Charme im Kahlenbergdörfli

Im historischen **Freihof von Klosterneuburg** entstanden 2020 nach behutsamer Revitalisierung **11 exklusiv ausgestattete Apartments**. Der ursprüngliche Charakter des Gebäudes wurde dabei liebevoll bewahrt.

Das ca. **34,73m² große Erdgeschoss-Apartment Top 4** begeistert mit **hohen Kreuzgewölbedecken, hochwertigem Parkett, exklusiver SieMatic-Küche** und einem eleganten Badezimmer mit großer Walk-in-Dusche.

Ein besonderes Plus: Der **direkte Zugang von der Wigandgasse**.

Die idyllische Lage am Fuße des Leopoldsbergs, mitten im **Kahlenbergdörfli**, verbindet Wohnen im Grünen mit der Nähe zu Wien. Weinberge, Natur und eine gute öffentliche Anbindung sorgen für hohe Lebensqualität.

Interessant für Eigennutzer und Anleger: Kurzzeitvermietung ist gestattet.

Das angrenzende **Apartment Top 3 mit ca. 46,85m²** kann ebenfalls erworben werden. Gemeinsam stehen somit rund **81,5m² Wohnfläche** zur Verfügung – ideal für eine großzügige Wohnlösung, Wohnen & Arbeiten oder auch als Anlage.

Kaufpreis Top 4: €265.000

Top 3 + Top 4 gemeinsam: € 620.000

Die Wohnungen befinden sich im **Baurechtswohnungseigentum**. Der Baurechtsvertrag läuft bis **31.12.2115** und beinhaltet eine Verlängerungsoption.

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die historische Substanz, stilvolles Ambiente und eine besondere Lage zu schätzen wissen.

Die Vertragserrichtung und Treuhandschaft ist an BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587 g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien“ gebunden.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap