**RESERVIERT**



**Objektnummer: 8200/366**

**Eine Immobilie von ZEBEH GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Baujahr:** | 2018 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 46,49 m² |
| **Nutzfläche:** | 46,49 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 50,38 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 199.570,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ZEBEH GmbH**

ZEBEH GmbH
Wasnergasse 9
1200 Wien

T +43 676 9331691
H 0676 933 16 91

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













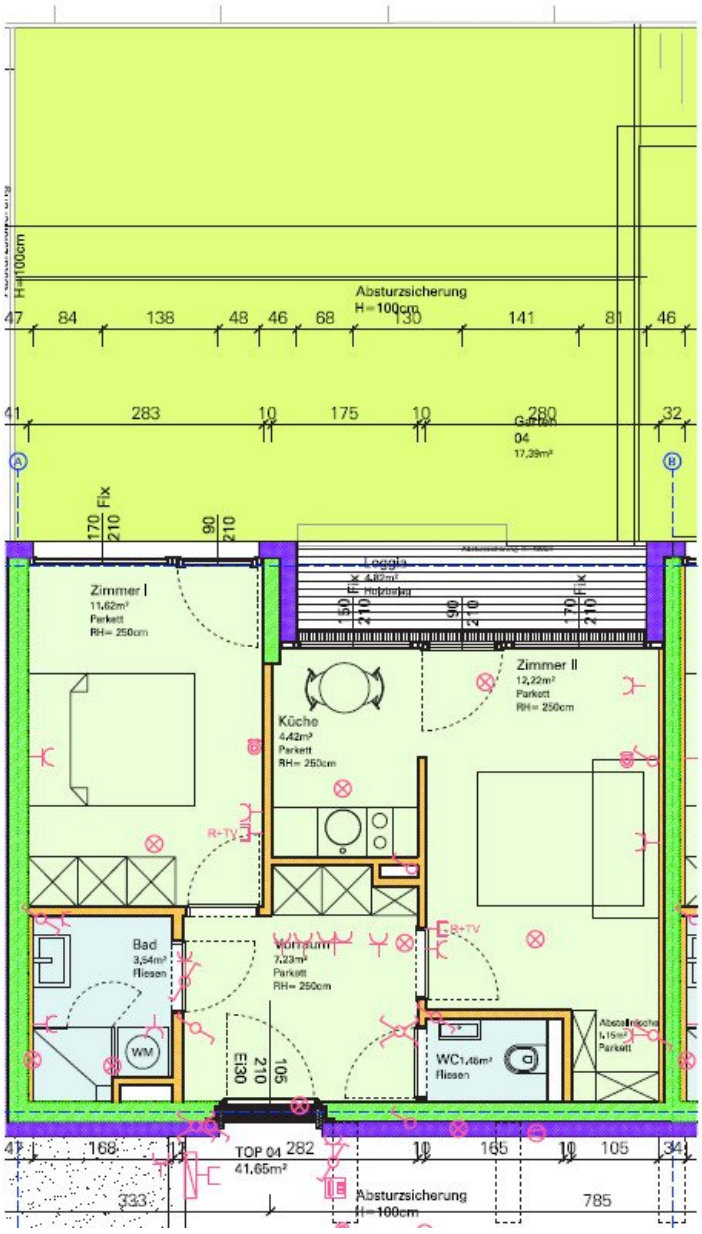











Absturzsicherung
H=100cm
47 84 138 48 46 68 130 141 81 46
41 283 10 175 10 280 32
Garten
04
17,39m²
170 Fix
210
90
210
Loggia
4,82m²
Zimmer I
11,62m²
Parkett
RH= 250cm
Zimmer II
12,22m²
Parkett
RH= 250cm
Küche
4,42m²
Parkett
RH= 250cm
R+TV
Bad
3,54m²
Fliesen
WM
Vorraum
7,23m²
Parkett
RH= 250cm
E130
210
105
WC1,46m²
Fliesen
Abstellnische
1,15m²
Parkett
TOP 04
41,65m²
282
168
165
105
34
333
785
Absturzsicherung
H=100cm

# Objektbeschreibung

**Wunderschöne Gartenwohnnug in unmittelbarer Nähe zur Eliteuniversität IST AUSTRIA**

Helle Neubau Gartenwohnung mit Loggia und eigenem Autoabstellplatz, Fußbodenheizung (Gaszentralheizung), Außenbeschattung, Einlagerungsraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum

direkte Busverbindung nach Wien Heiligenstadt zur U-Bahn

ca. 41,88m² zuzüglich ca. 4,61m² Loggia zuzüglich Eigengarten direkt von der Wohnung begehbar

zentraler Vorraum, Wohnküche mit Einbauküche (Kühlschrank, Backrohr, Herd, Einbaukästen und Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler) und Abstellnische, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und mechanischer Entlüftung, separate Toilette mit mechanischer Entlüftung, hauseigene SAT-Anlage, Telefon- und Kabelanschluss

**Auf Ihre Anfrage freut sich:**

ZEBH GmbH

office@zebeh.at

0676 933 16 91

**Nebenkosten bei Kaufverträgen:**

- Grunderwerbsteuer : 3, 5%
- Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%
- Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ein Energieausweis liegt vor: Klasse C

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap