

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon | Weidling



Objektnummer: 271546485

Eine Immobilie von Immobilienaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	79,56 €
USt.:	28,87 €
Infos zu Preis:	

EUR 479,70 laut Anbieter; Einbeziehung Baurechtszins EUR 216,24 offen. Energiekosten separat.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried

Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

T +43 664 1607111

















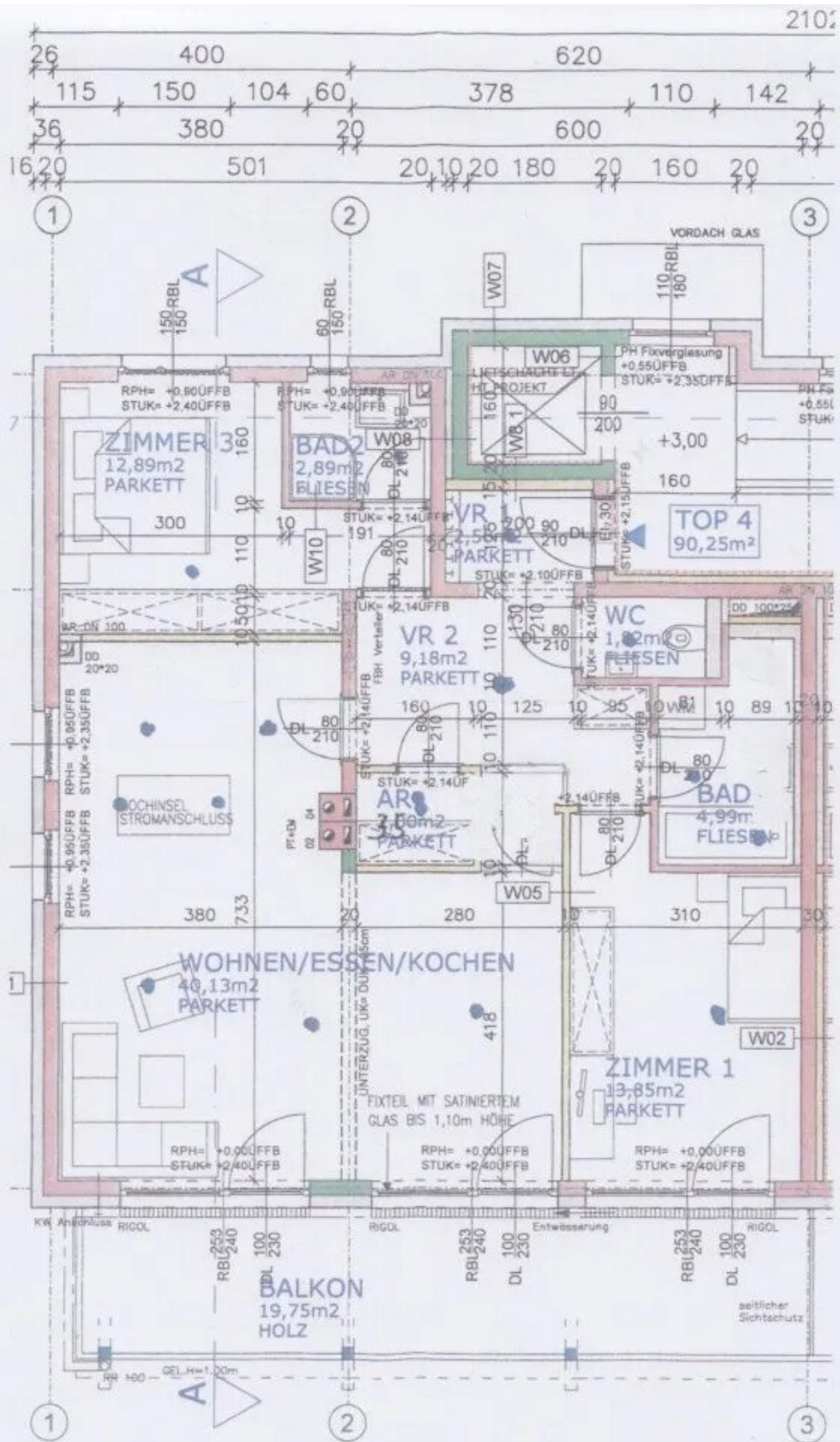
















WOHNANLAGE Hauptstraße 2, 3411 Weidling

AUSSENANLAGENPLAN M 1:500

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wer in Klosterneuburg-Weidling ein Zuhause mit viel Raum, **hochwertiger** Ausstattung und einem großen Platz im Freien sucht, sollte sich diese Wohnung näher ansehen. Auf rund **90 m² Wohnfläche** verbindet sie einen offenen Lebensmittelpunkt mit zwei gut nutzbaren Zimmern. Der rund 19 m² große, nach Südwesten ausgerichtete **Balkon** erweitert den Wohnbereich und bietet reichlich Platz für eine Sitzgruppe.

Wohnen und Raumaufteilung

Die **2016** errichtete Wohnanlage umfasst drei Baukörper. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und ist mit dem Lift erreichbar. Vom Vorraum gelangen Sie in den etwa 40 m² großen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Balkonzugang. Dazu kommen ein Schlafzimmer mit ca. 13 m², ein weiteres Zimmer mit ca. 14 m², ein Bad mit Dusche, ein separates WC, ein Abstellraum sowie eine maßgefertigte Infrarotkabine aus Alteiche. Die beiden Zimmer lassen sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Wer ein zusätzliches Zimmer benötigt, kann prüfen lassen, ob sich ein Teil des großzügigen Wohnbereichs abtrennen lässt. Die derzeitige **3-Zimmer-Aufteilung** bietet damit eine mögliche Perspektive auf vier Zimmer; eine bauliche und rechtliche Prüfung ist vor Umsetzung erforderlich.

Ausstattung

- DAN-Einbauküche mit Markengeräten, Bora-Kochfeld samt integriertem Abzug und Granit-Arbeitsplatte von Strasser
- Parkett in den Wohnräumen, großformatige Fliesen in Küche, Bad und WC
- Fußbodenheizung, außenliegende Raffstores und zusätzliche Beschattung am Balkon
- Lift und barrierefreie Ausführung laut Anbieterangaben
- Kellerabteil ER 10 mit ca. 2,74 m² laut Nutzwertgutachten, Glasfaser- und SAT-Anschluss

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Gas-Zentralheizung. Über eine mögliche Umstellung auf eine Wärmepumpe wird innerhalb der Eigentümergemeinschaft nachgedacht; ein Beschluss oder Umsetzungstermin ist daraus nicht abzuleiten.

Kaufpreis, Stellplätze und Baurecht

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt EUR 499.000. Zwei nebeneinanderliegende Carport-Stellplätze können auf Wunsch um je EUR 18.000 zusätzlich erworben werden. Die bisher genannten monatlichen Kosten von EUR 479,70 inklusive Umsatzsteuer beruhen auf Anbieterangaben. Die aktuelle Aufschlüsselung ist noch zu bestätigen, insbesondere ob der genannte Baurechtszins von EUR 216,24 pro Monat für die Wohnung bereits enthalten ist. Für jeden optionalen Carport werden laut Anbieter EUR 12,72 pro Monat Baurechtszins genannt; die Vorschreibung erfolgt halbjährlich. Heizungs-, Warmwasser- und Stromkosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Wohnung wird als Wohnungseigentum auf einem Baurechtsgrund des Chorherrenstifts Klosterneuburg angeboten. Das Baurecht läuft laut vorliegenden Angaben bis **30.09.2115**.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und beantworten Ihre Fragen zu Ausstattung, laufenden Kosten und Baurecht. Wir freuen uns 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap