Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon | Weidling



Objektnummer: 271546602

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	79,56 €
USt.:	28,87 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried








caso

























































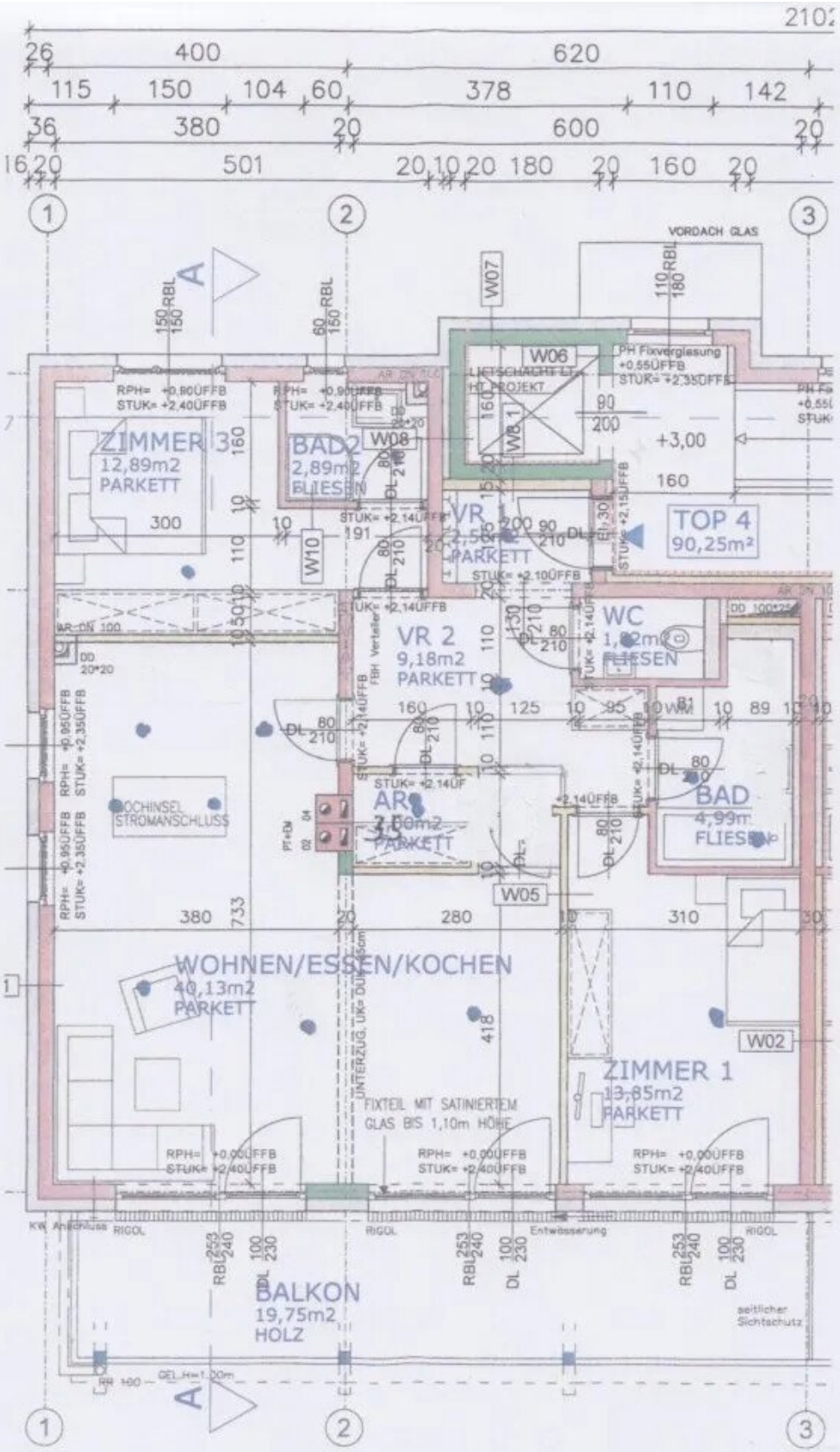











ZIMMER 3
12,89m2
PARKETT
BAD 2
2,89m2
FLIESEN
VR 1
2,58m2
PARKETT
TOP 4
90,25m²
VR 2
9,18m2
PARKETT
WC
1,82m2
FLIESEN
AR
2,50m2
PARKETT
BAD
4,99m
FLIESEN
KOCHINSEL
STROMANSCHLUSS
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
40,13m2
PARKETT
ZIMMER 1
13,85m2
PARKETT
FIXTEIL MIT SATINIERTEM
GLAS BIS 1,10m HÖHE
BALKON
19,75m2
HOLZ
VORDACH GLAS
LIFTSCHACHT LT
HV PROJEKT
PH Fixverglasung
+0.55ÜFFB
STUK= +2.35ÜFFB
+3,00
W01
W02
W04
W05
W06
W07
W08
W08.1
W10
RIGOL
Entwässerung
seitlicher
Sichtschutz


LÖHLICHGASSE
GRUNDGRENZE
KINDERSPIELPLATZ
BAUTEIL3
11WE
GARTEN BT3 TOP 1
GARTEN BT3 TOP 2
GARTEN BT3 TOP 3
BAUTEIL2
4WE
GARTEN BT2 TOP 2
GARTEN BT2 TOP 1
CARPORT
BAUTEIL1
6WE
Kellerabteile
KINDERSPIELPLATZ
Kleinkinder
GARTEN BT1 TOP 1
GARTEN BT1 TOP 2
N
W
O
S
EINFAHRT
HAUPTSTRASSE - LH116
AUSFAHRT



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 479.000. 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.

Der Baurechtszins von EUR 216,24 für die Wohnung erfolgt halbjährlich.

Für jeden optionalen Carport werden laut Anbieter EUR 12,72 pro Monat Baurechtszins genannt; die Vorschreibung erfolgt ebenfalls halbjährlich.

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