NEU::: ANLAGEOBJEKT ZUR VERMIETUNG - STYLISCHE NEUBAUDACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT TERRASSE – Kauf in 3400 Klosterneuburg:::



Objektnummer: 2209/28474

Eine Immobilie von Aveo Estate GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,55 m²
Nutzfläche:	84,32 m²
Gesamtfläche:	84,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	181,98 €
USt.:	18,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Katja Gerstl

Aveo Estate GmbH & Co KG
Fleischmarkt 1
1010 Wien

H +43 680 133 04 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























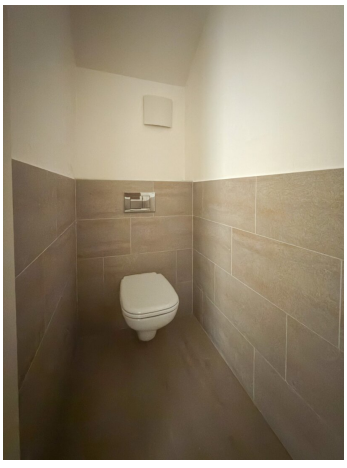














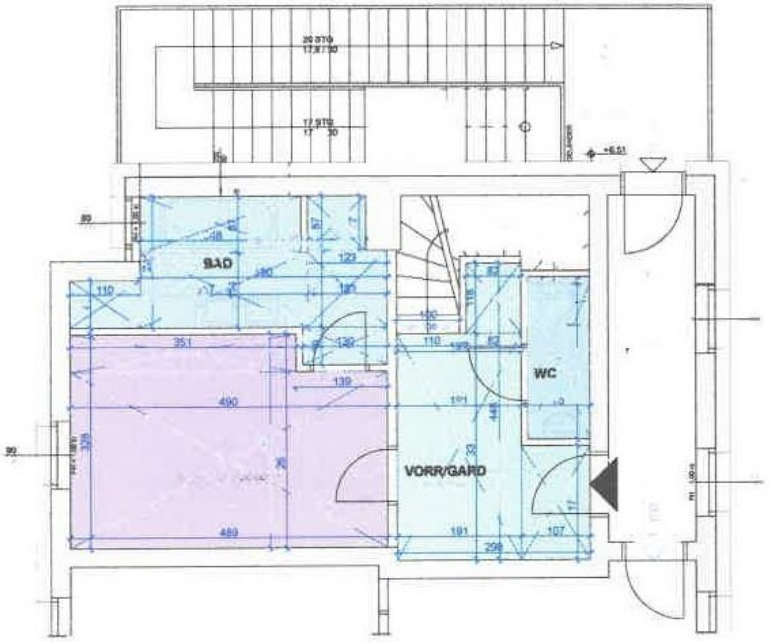

Como
25.7



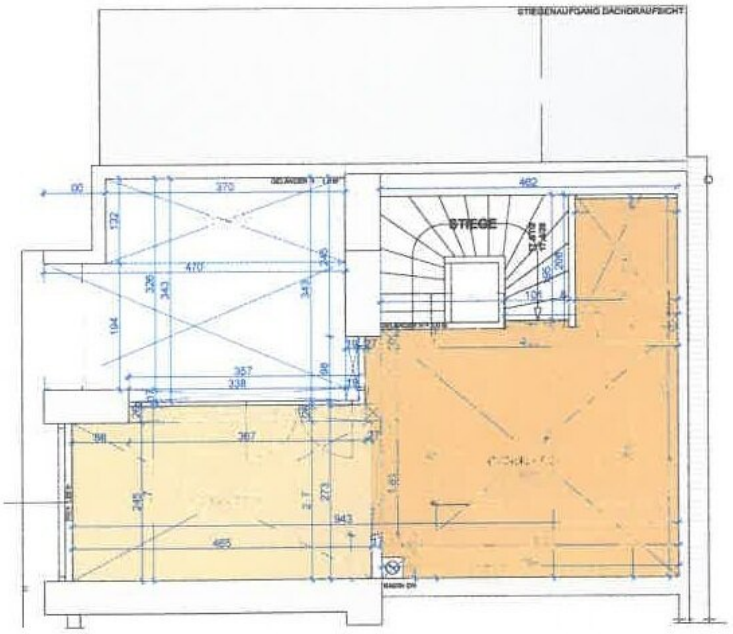


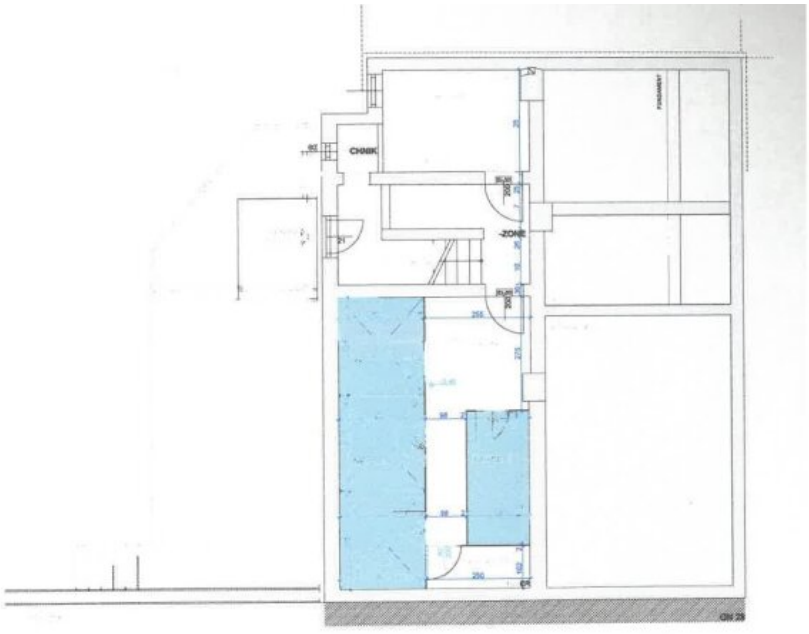


2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS




CHINK
-ZONE

Objektbeschreibung

NEU:::ANLAGEOBJEKT ZUR VERMIETUNG - STYLISCHE NEUBAUDACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT TERRASSE – Kauf in 3400 Klosterneuburg:::

Unweit des Stadtplatzes von Klosterneuburg entstand im Jahr 2014 ein kleines, hochwertiges Neubauprojekt. Das Bestandshaus (Baujahr 1932), welches zur Gänze strukturell bearbeitet, ausgebaut und saniert wurde, erstrahlt seither in neuem Glanz.

Das Haus hat 4 Wohneinheiten, jeweils 2 Maisonette-Wohnungen pro Etage mit Gartenanteil oder Terrassen (kein Lift im Haus).

Den Stiftsblick direkt vor der Wohnungstüre und die gut durchdachte Architektur bilden den idealen Ort, um stilvolles Wohnen zu genießen. Wohn-Komfort und Wohninfrastruktur lassen keine Wünsche offen.

Das Objekt verfügt über Raumhöhen bis ca. 3,80m.

In diesem Bauprojekt vereinigen sich qualitativ hochwertige und zeitgenössische Bauweise (Holzriegelbauweise) mit den Bedürfnissen nach möglichst Energie sparendem Wohnen (wie 3fach verglaste Isolierfenster, Fassadendämmung, etc..). So ist Wohnen nicht nur umweltbewusst, sondern auch kostensparend.

Die Wohnung wurde im Jahr 2015 als Erstbezug unter Inanspruchnahme des Vorsteuerabzugs erworben und in weiterer Folge bis zuletzt an eine durchgängige Mieterin vermietet.

TOP C: rund 69,55 qm Wohnfläche auf 2 Ebenen + rund 14,77 qm Terrasse bestehend aus

2. Obergeschoss:

* 1 Vorraum

* 1 WC mit Handwaschbecken

* 1 Schlafzimmer mit Zugang ins Badezimmer

* 1 kleiner Stauraum unterhalb der Treppe

* 1 Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss

* 1 Stiegenaufgang

1. Dachgeschoss

* 1 Wohnesszimmer inkl. vollausgestatteter Küche mit allen Möbeln und Geräten

* 1 Terrasse (rund 14,77 qm)

* 1 zugeordnetes Kellerabteil (rund 4,84 qm)

Besondere Ausstattungsmerkmale

* Nur 4 Wohneinheiten im Haus

* Verwendung hochwertiger Materialen: Großzügige Fenster -und Terrassenflächen mit 3fach Holz-Alu Fenster-Verglasung, hochwertige Holzböden im Wohnbereich und feine italienische Feinsteinfliesen im Sanitärbereich

* In der Wohnung ist ein Notkamin für einen atmosphärischen Ofen vorgesehen

* Videogegensprechanlage und Sicherheitstüren – für Sicherheit und Wohlfühlwohnen ist gesorgt

* Die Wohnung verfügt über einen eigenen Kommunikationsverteiler und SAT-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen.

* Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil (inkl. Licht- und Stromquelle) zugeordnet

* Das Haus ist mit einem hochwertigen Gasbrennwertgerät ausgestattet – die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung

* Raumhöhen: 2,60 bis 3,80 m

Lage

Die Wohninfrastruktur Klosterneuburgs lässt an diesem Ort keine Wünsche offen: Stift, Rathausplatz, Stadtplatz, Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel- alles fußläufig schnell und bequem zu erreichen.

Hervorragende Verkehrsanbindung an Wien bzw. an das örtliche Busnetz (alle 10 Minuten nach Wien) sprechen für die kluge Verbindung von Architektur und Infrastruktur für den Kunden.

Betriebskosten: EUR 279,79 brutto/ Monat (inkl. Repfond)

Verbrauchskosten-Akkonti: Heizkosten EUR 153,21 netto/ Monat und Kaltwasser EUR 18,52 netto/ Monat

Verfügbarkeit der Wohnung: ab sofort (Das Objekt ist bestandsfrei)

KAUFPREIS TOP C (Vorsorgewohnung): EUR 375.000,00 netto zuzüglich 20 % Umsatzsteuer (EUR 75.000,00), somit insgesamt EUR 450.000,00 brutto.

Die Wohnung wird als Vorsorgewohnung (Anlageobjekt zur Vermietung) angeboten. Der Kaufpreis bezieht sich auf das Kaufobjekt im bei der Besichtigung vorgefundenen IST-Zustand. Die gesetzliche Umsatzsteuer wird gesondert ausgewiesen.

Provision: 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% MwSt.

Die Verkäuferseite kann die Organisation und Beauftragung des Rechtsanwalts für die Vertragsabwicklung übernehmen.

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 <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap