Wunderschöne Neubau-Wohnung inklusive Balkon und Garagen-Stellplatz



Objektnummer: 2206/86

Eine Immobilie von ImmoBrief GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,99 m²
Nutzfläche:	54,99 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	274.950,00 €
Betriebskosten:	140,36 €
USt.:	18,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Riel

ImmoBrief GmbH
Prinz-Eugen-Straße 18 / 2 / 21
1040 Wien

T +436604196855
H +436604196855

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

















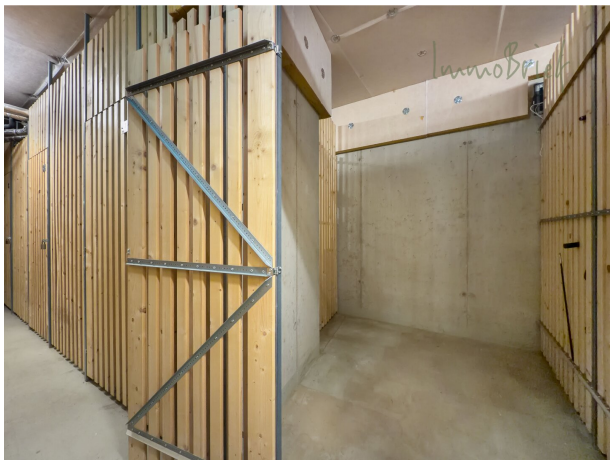



1.OG

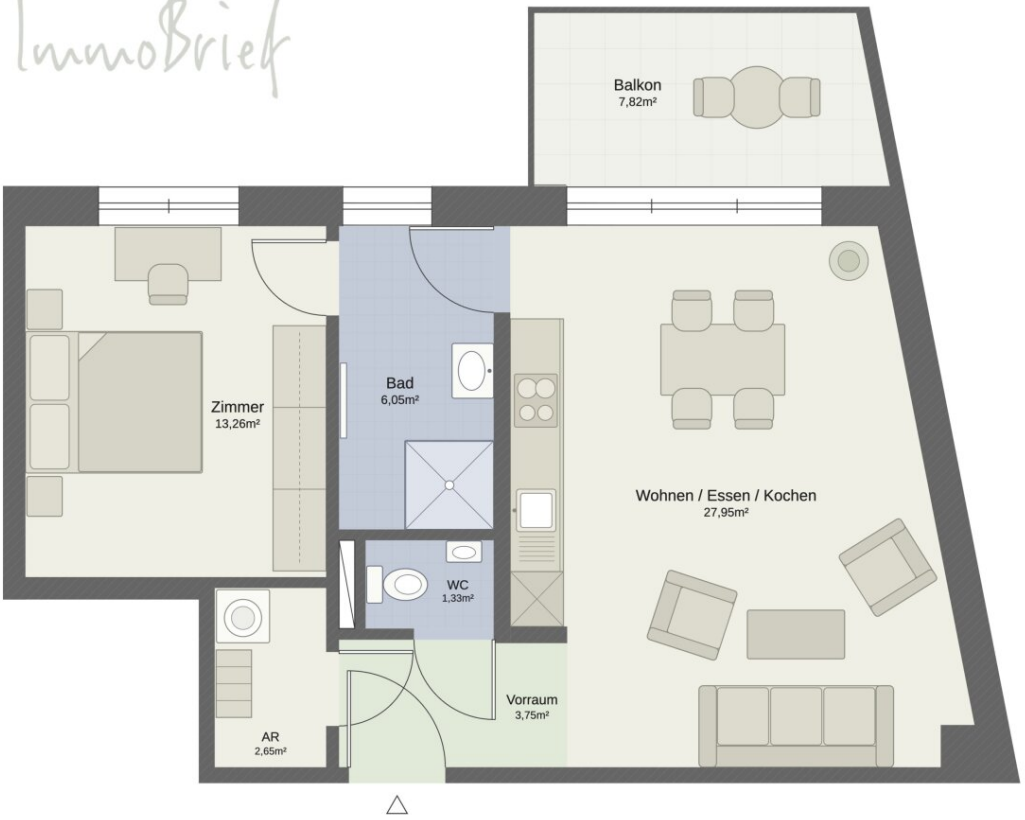












Gesamtfläche: 54,99m² · Balkon 7,82m²

Disclaimer: Flächen dem Nutzwertgutachten entnommen, tatsächliche Flächen können abweichen · Planskizze nicht maßstäblich · Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag

Objektbeschreibung

Highlight

- Neubau-Wohnung, 2 Zimmer
- Einbauküche
- Balkon
- großes Bad und separates WC
- Abstellraum und Kellerabteil
- eigener Garagenstellplatz Nähe Aufzug
- Fernwärme
- Bus direkt vor der Tür
- Rasch in Wien: U4 und S-Bahn
- Wienerwald in der Nähe

Objektbeschreibung

Diese schöne Neubau-2-Zimmer-Wohnung mit rund 55 m² Wohnfläche und einem 7,3 m2 großen Balkon überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit knapp 28 m² samt Einbauküche, an welche der Balkon angrenzt.

Das ca. 13 m2 große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Ergänzt wird die Wohnung durch ein großzügiges Badezimmer mit rund 6 m², ein separates WC sowie einen Abstellraum. Zusätzlichen Stauraum schafft das ca. 4,25 m2 große Kellerabteil.

Die Beheizung, sowie die Warmwasserbereitung erfolgen zentral über Fernwärme.

Mitverkauft wird ein ebenerdiger KFZ-Stellplatz, welcher in unmittelbarer Nähe zum Lift liegt, und damit gewährleistet auf kürzestem Weg zur Wohnung zu gelangen.

Die Wohnung ist auf einem Baurechtsgrund errichtet, jedoch endet der Vertrag erst im Jahre 2114, womit ein langfristiges Eigentum an der Wohnung gesichert ist.

Disclaimer und Sonstiges

Gemäß §6 Abs 4 MaklerG und §30b KSchG weisen wir Sie gemäß den Informations- und Aufklärungsfpflichten darauf hin, dass zwischen dem Eigentümer und unserem konzessionierten Maklerunternehmen "ImmoBrief GmbH" ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Bei den angeführten Bildern handelt es sich ausschließlich um Visalisierungen, das Objekt kann in Realität einem anderen Erscheinungsbild entsprechen. Weiters dürfen wir darauf hinweisen, dass es im Zuge einer Anfrage zu einer Datenverarbeitung unseres Unternehmens "ImmoBrief GmbH" kommt und wir ebenfalls ausdrücklich als Doppelmakler tätig sind. Die Flächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten und dem vorliegenden Plan entnommen. Die Daten basieren auf den Daten des Eigentümers, weshalb keine Haftung übernommen wird.

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap