Rarität: Luxuriöses Wohnen an der grünen Stadtgrenze



Objektnummer: 12437

Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Hadersfeld
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,22 m²
Nutzfläche:	128,56 m²
Lagerfläche:	91,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 65,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	272,22 €
USt.:	27,22 €

Provisionsangabe:

14.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Höferstock

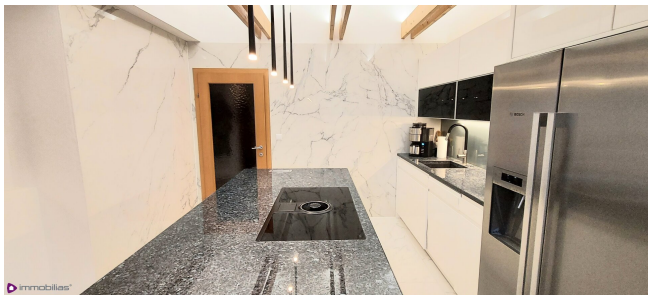
Immobilias Realitäten e.U.









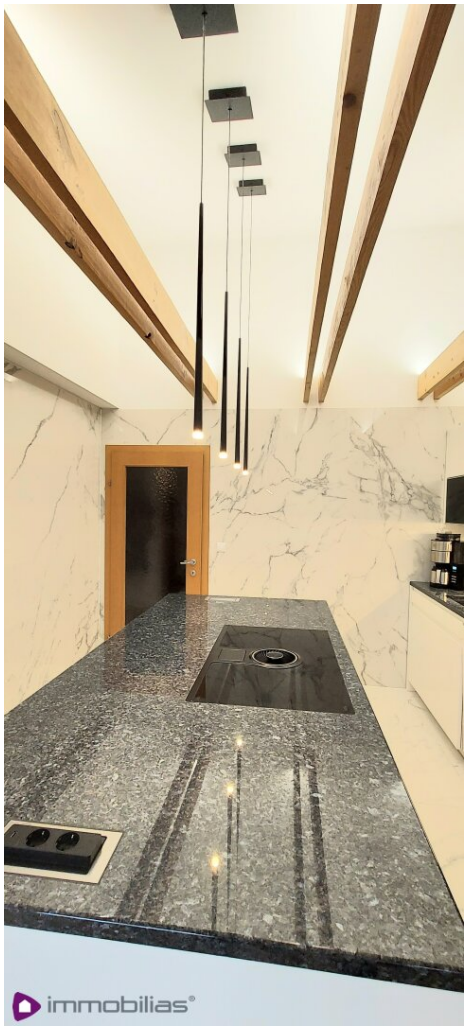








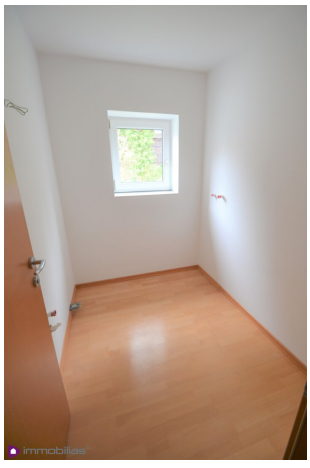


































































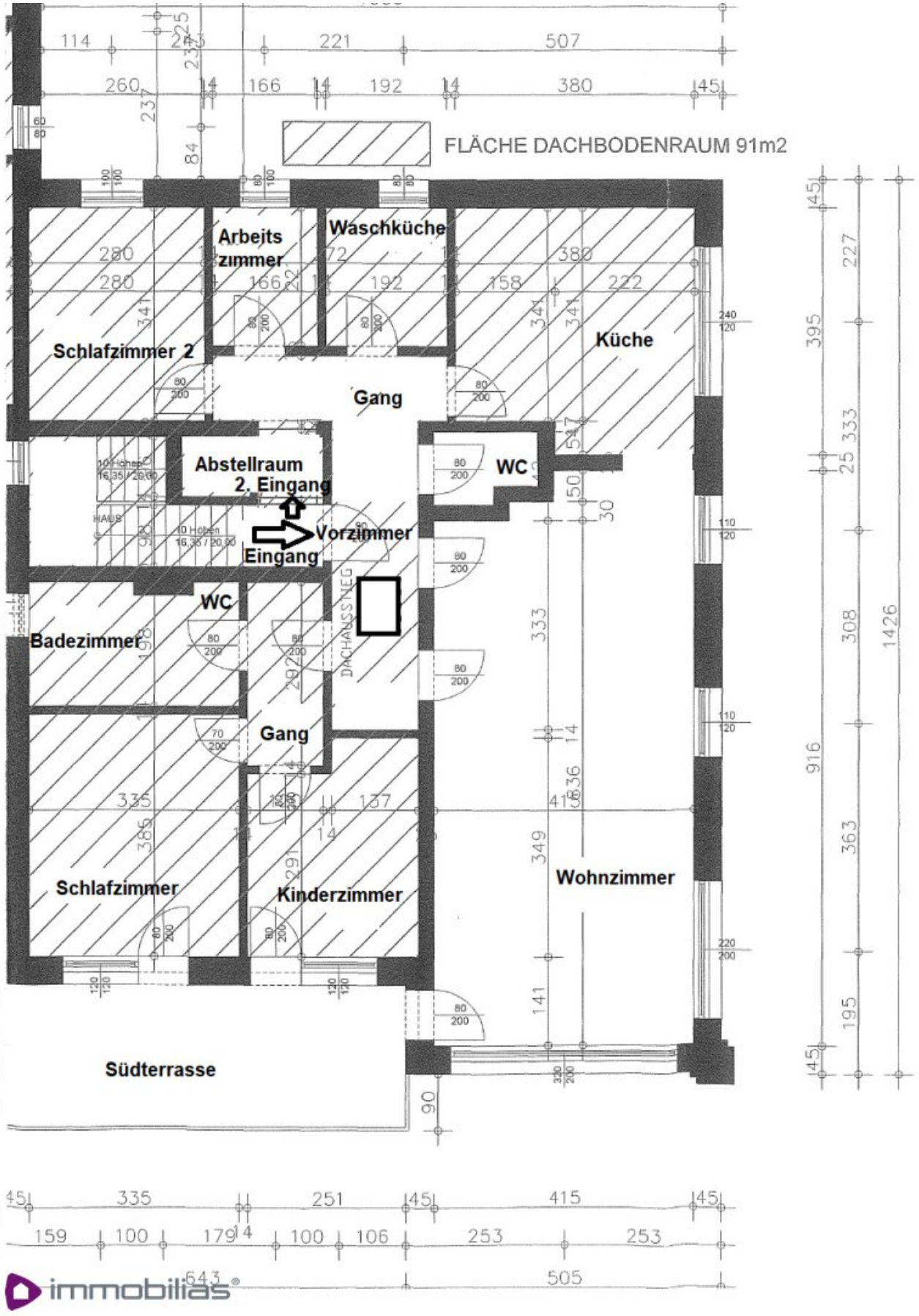











FLÄCHE DACHBODENRAUM 91m2
Arbeits zimmer
Waschküche
Schlafzimmer 2
Küche
Gang
Abstellraum
2. Eingang
WC
Vorzimmer
Eingang
WC
Badezimmer
DACHAUSSTIEG
Gang
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Südterrasse

immobilias®

Objektbeschreibung

Perfekt für Ruhesuchende- Dachgeschoss Wohlfühlambiente in traumhafter Grünlage...

Diese wunderschöne Dachgeschoss- Wohnung liegt in der Nähe des Weißen Hofs und ist gut mit dem Auto und auch dem Bus erreichbar. Die gegenständliche, sehr großzügige Wohnung ist ein idealer Ort, um sich niederzulassen und ein ruhiges Leben zu führen.

In einem Architektenhaus gelegen verfügt dieser Wohntraum über ca 115 m² Wohnfläche und ca 14,43 m² **Südbalkon- mit direktem Blick in den Wald**! Das Baujahr wurde seitens der Verwaltung mit ca 2012 angeführt.

Die Liegenschaft wird grundsätzlich komplett unmöbliert, bis auf die Küche und einen Einbauschrank, übergeben. Ursprünglich handelte es sich um 2 Wohnungen, der zweite Eingang kann bei Bedarf wieder eröffnet werden. Ein Garagenplatz im Gebäude ist zugeordnet.

Die interessant angelegte Wohnung mit großer Fensterfront bietet durch die freigelegten Holztram ein besonderes Flair. Eine individuelle Raumaufteilungsänderung wurde vorgenommen, aktuell verfügt das Objekt daher über eine großzügig angelegten Wohnküche (ca. 50 m²). Das Objekt ist in einen Südhang eingebettet und besticht durch einen wunderschönen Ausblick ins Grüne, sowie in den bepflanzten Garten des 1.600 m² großen Grundstückes.

Das Objekt ist unterirdisch, über die Garage, begehbar. Über eine großzügige Treppe gelangen Sie vom Garagenbereich zum Wohnbereich des Gebäudes. Ein Lastenlift im Treppenhaus führt ebenfalls zur Wohnebene- dieser kann zum Transport von Einkäufen genutzt werden. Ab der Wohnebene sind 2 Stockwerke zu Fuß zur Wohnung zu überwinden (kein Lift).

Raumaufteilung:

zentrales Vorzimmer, ca 6,74 m²

große Wohnküche mit ca. 50,85 m², Ausgang auf den Südbalkon; für die Errichtung eines offenen Kamins sind alle Vorbereitungen getroffen,

Gang, ca 3,50 m²

Schlafzimmer mit ca. 12,88 m², Ausgang auf den Südbalkon, ca 14,34 m²

Kinderzimmer mit ca. 8,66 m², Ausgang auf den Südbalkon

Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie einem Fenster, WC , ca 6,42 m²

Gang, ca 3,86 m²

Arbeitszimmer, ca 3,66 m²

Kabinett mit ca. 9,55 m²

Waschküche mit Stauraum, ca 4,24 m²

extra WC, ca 1,72 m²

AR, ca 2,15 m² , dort, wo sich der zweite Eingang befindet

zusätzlich steht ein großer Stauraum/ Spitzboden zur Verfügung, ca 91 m² (betretbar über eine herabklappbare Leiter)

Ausstattung:

sehr edle Küche mit Vollausstattung, Steinarbeitsplatte, Designer- Beleuchtungskörper, großformatige Fliesen, Kunststofffenster, außenliegender, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz, Gegensprechanlage, Gasetagenheizung (Vaillant), Haus- SAT Anlage.

KFZ Parkplatz in der hauseigenen Garage im Eigentum. Dieser kann optional erworben werden.

Wohnung- Aktuelle Vorschreibung der Verwaltung

Rücklage: € 139,14.- (keine Ust)

BK: € 258,12.- (zzgl 10% Ust € 283,93.-)

Müll € 14,10.- (zzgl 10% Ust € 15,51.-)

Summe brutto: € 438,58.-

Garagenplatz- Aktuelle Vorschreibung der Verwaltung:

Rücklage: € 11,68.- (keine Ust)

BK: € 21,66.- (zzgl 20% Ust € 25,99.-)

Summe brutto: € 37,67.-

Lage:

Im sogenannten "Speckgürtel" von Wien, nur etwa 5 km vom Ortskern Klosterneuburg entfernt, bietet diese Wohnung eine perfekte Symbiose aus großzügigem Wohnen und Leben in einem Erholungsgebiet.Die Autobusstation befindet sich direkt vor dem Grundstück und bietet eine Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz - die Orte Klosterneuburg, Kritzendorf od. St. Andrä Wördern sind in wenigen Minuten erreichbar.

Erreichbarkeit mit dem Auto:

Aus der Richtung Wien kommend, biegen sie nach der Umfahrung Klosterneuburg rechts ab (nach SPAR und Sektkellerei INFÜR) dem Schild folgend nach Hadersfeld. Fahren sie am AUVA Rehab Zentrum “Weisser Hof” vorbei – dann fahren Sie noch ca 3 Minuten bis Hadersfeld.

Erreichbarkeit öffentlich aus Wien:

Von der Endstelle U4 Heiligenstadt fahren Sie mit dem Bus 238 direkt nach Hadersfeld (Haltestelle Feldgasse).

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699/1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und

auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.
Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!
Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen

EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <4.000m
Post <2.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap