

360° TOUR // LUXUS GARTEN-MAISONETTE in NUSSDORF



Eigengarten

Objektnummer: 5_15197

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	126,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	85,00 m ²
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

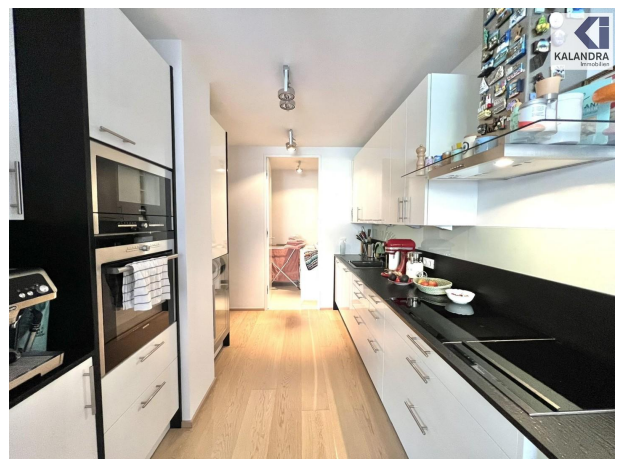
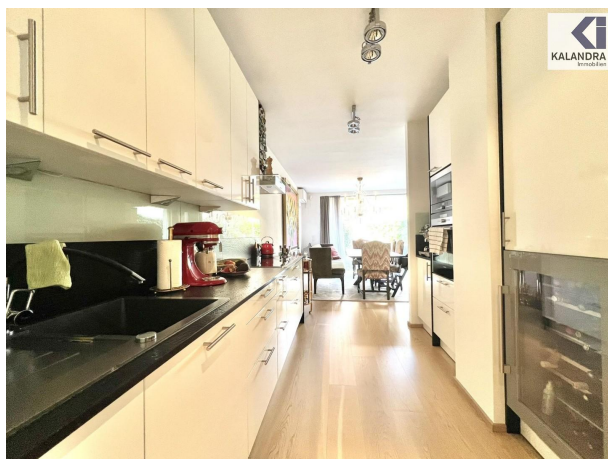


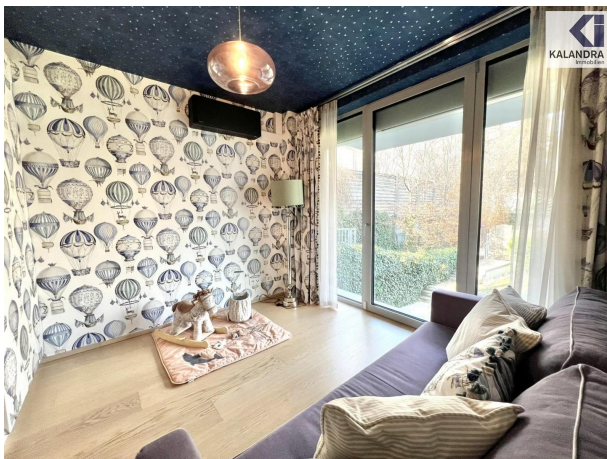
Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

















Objektbeschreibung

LUXURIÖSE NEUBAUWOHNUNG in NUßDORFER GRÜNLAGE Im Weinort Nussdorf werden 22 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 48 Stellplätzen neu errichtet. Der Wohnkomplex, bestehend aus zwei **ensemblesgeschützten Altbauteilen** und einem **architektonisch ansprechenden Neubaustrakt**, ist in einer ruhig situierten Nebengasse gelegen, dennoch besteht sehr gute Infrastruktur (Haltestelle Straßenbahn D, Geschäfte, Heurigen & Restaurants in unmittelbarer Umgebung). Die Wohnung **Top 9** im 1.& 2. Obergeschoß des Neubaugartentraktes bietet mit ca. 125m² Wohnfläche eine Terrasse und Eigengarten sowie folgende **Raumaufteilung**: 1.Ebene (ca. 68,65 m²): Vorraum, Garderoberraum, Gäste-WC, Wohn- & Eßzimmer (ca. 42m²) mit offen gestalteter Wohnküche und Wirtschaftsraum (ca. 4m²), direkter Ausgang auf eine Terrasse (ca. 23m²) und in den anschließenden Eigengarten (ca. 85m²); vom Vorraum führt eine Innentreppe in die 2.Ebene (ca. 56,68 m²): Vorraum/ Flur, 2 Schlafzimmer (ca. 11m² & 18m²), das größere mit begehbarem Schrankraum (ca. 5m²), Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch & WC (ca. 9m²), separates Duschbad mit großzügiger "Walk-in" Dusche (ca. 6m²), Abstellraum und ein separates Gäste-WC. Der Eigengarten ist sehr pflegeleicht gestaltet, da mit Zierkies (statt Rasen) und langsamwachsenden Zierpflanzen versehen. Neben den Eigengärten der ebenerdigen Wohnungen bietet das Wohnhaus ein Allgemeingarten mit Sitz- & Spielgelegenheiten für Kinder. **Ausstattung**: - Massivholz Parkettboden - Fußbodenheizung in allen Räumen - Design-Sanitärausstattung (LineaBeta, Villeroy & Boch und Laufen), elektrischer Handtuchwärmer - Abluftsteuerung in den Bädern über Hygrostat - wandbündige Innentüren und Eingangstüre mit verdeckten Bändern - raumhohe Verglasungen mit 3-fach Isolierglas - außenliegende Beschattungsrollos mit Bussteuerung via Sonnen- und Windsensor - Vorhangschiene bei allen Portalen - Alarmanlage mit Türkontakten und Bewegungsmeldern - Kellerabteil (ca. 8m²) - Gas-Zentralheizung (Warmwasser und Heizwasser) Monatliche Kosten: Betriebskosten: € 233,50 Reparaturrücklage: € 113,00 Rücklagen-Saldo per 11/2023: € 6.100,00 Heiz- & Warmwasserkosten: nach Verbrauch (direkt an Firma ISTA zu bezahlen) Zwei Stiegenhäuser und zwei Aufzüge verbinden die Wohnungen mit der Garage barrierefrei. Zwei PKW-Abstellplätze (Lift-Hubparker) können bei Bedarf um je Euro 30.000,- zusätzlich erworben werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 54.2 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 0.85

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges A

amtenergieeffizienz

Z:



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz