

Entspannen Sie vom Stress des Alltags und genießen Sie den traumhaften Ausblick!



Balkon

Objektnummer: 7154

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Klosterneuburg |
| Baujahr: | 1959 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 65,77 m ² |
| Nutzfläche: | 68,11 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 113,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,01 |
| Kaufpreis: | 279.000,00 € |
| Betriebskosten: | 136,66 € |
| USt.: | 15,47 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denis Gimbel

Wohn3 Team GmbH



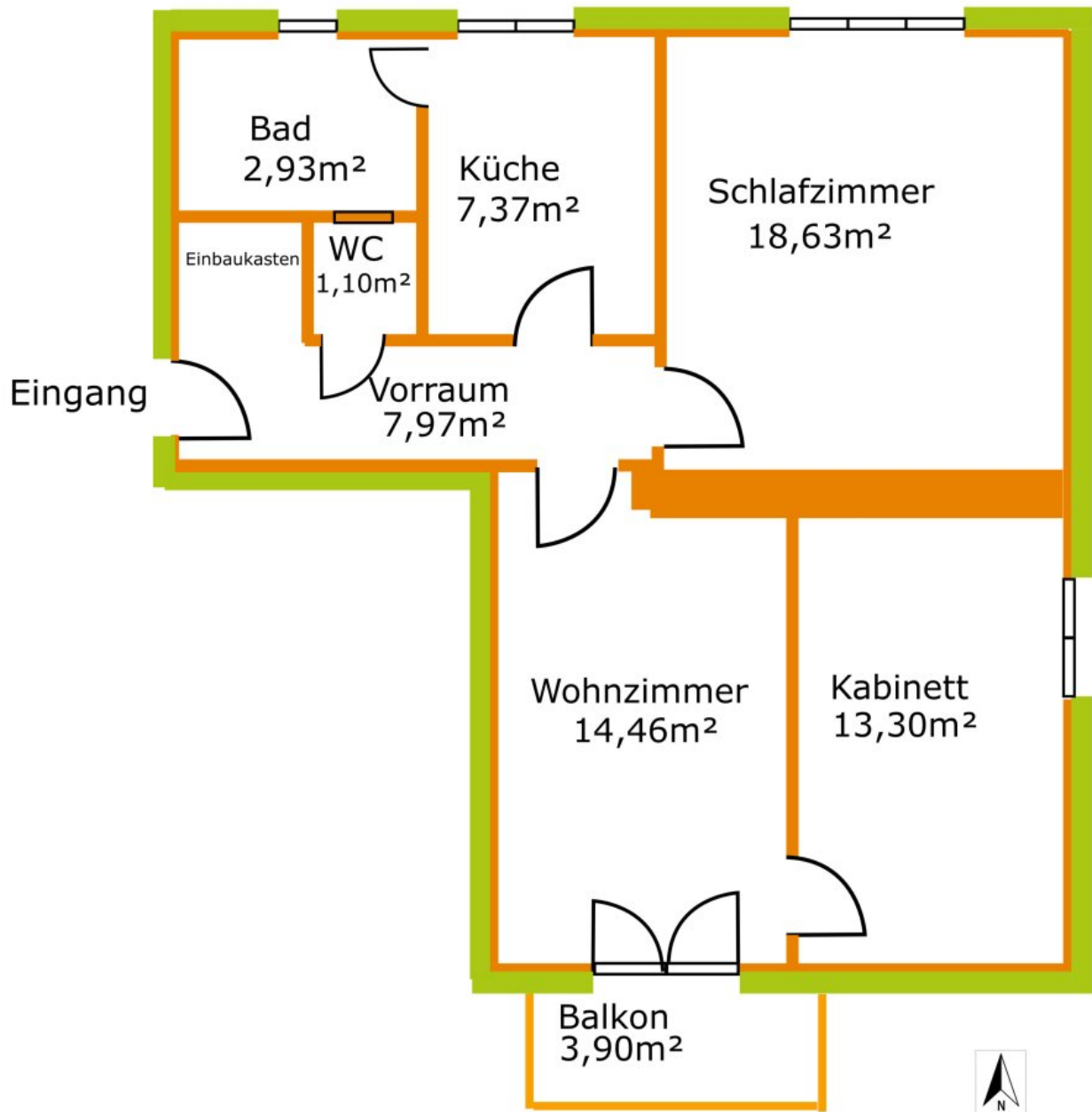












Objektbeschreibung

Entspannen Sie vom Stress des Alltags und genießen Sie den traumhaften Grünblick!

Mit einem durchdachten und harmonischen Raumkonzept bietet diese Wohnung ein modernes Wohngefühl, das Sie sofort begeistern wird. Das Wohnzimmer mit **14,46m²** lädt zum Verweilen ein und schafft eine behagliche Atmosphäre. Der angrenzende ca. **3,9m² Südbalkon** mit Grünblick ermöglicht es Ihnen, die Natur zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Die Küche ist komplett mit hochwertigen Geräten ausgestattet und ermöglicht es Ihnen, Ihre Familie und Freunde mit kulinarischen Köstlichkeiten zu verwöhnen.

Das ruhige **18,63m²** Schlafzimmer bietet Ihnen ausreichend Platz, um sich zurückzuziehen und zu entspannen. Das **13,30m²** Kabinett bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer gestaltet werden.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Möglichkeit, die **Wand zwischen Wohnzimmer und Kinderzimmer (Kabinett) zu entfernen**, um so ein großes, **ca. 28 m²** Wohnzimmer zu schaffen. Dadurch entsteht ein offener und einladender Raum, der perfekt zum geselligen Beisammensein geeignet ist. Die Wohnung bietet somit genügend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorlieben.

Das Badezimmer ist mit stilvollen Fliesen und einer Badewanne ausgestattet, die Ihnen erholsame Momente der Entspannung schenkt.

Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage, nur wenige Minuten vom idyllischen **Treppelweg an der Pionierinsel** entfernt, ideal für entspannte **Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen**.

Der einzigartige Charme dieser Wohnung wird Sie begeistern und zum Wohlfühlen einladen.

Die genaue Raumaufteilung der Liegenschaft kann dem beigelegten Grundrissplan entnommen werden.

Eckdaten zur Wohnung:

- **ca. 65,77 m² Wohnfläche zzgl. 3,90m² Balkon**
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Fenster
- Heizung: Gas

- Kellerabteil

Kosten:

- Kaufpreis: € 279.000,-
- Betriebskosten: € 136,66 zzgl. Reparatur Rücklage
- Reparatur Rücklage: € 34,47,-
- Hausverwaltung: € 18,00,-
- Stand der Reparatur Rücklage: € 281.000,00,- (Stand 31.12.2023)
- Verfügbarkeit: sofort

Gerne steht Ihnen Herr Denis Gimbel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660/124 9313](tel:06601249313) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap