

**Balkonwohnung, 3 Zimmer, 75m2 nur € 219.500,- gutes
Raumkonzept, jedoch sanierungsbedürftig**



Anlage von außen

Objektnummer: 3610_7361

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,57
Kaufpreis:	219.500,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 44 888 79



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

Objektbeschreibung

Mit dieser noch unsanierten Wohnung können Sie kaum was falsch machen. Die Raumaufteilung ist für Familien ideal, der Blick ins Grüne und die Stille eine Rarität. Unterstützt wird dieser Gesamteindruck noch mit einer Loggia RAUMAUFTEILUNG - großer Eingangsbereich ca. 8,68qm - Wohnzimmer mit offener Küchengestaltung ca. 25qm mit Ausgang auf die Loggia - Schlafzimmer ca. 10,81qm - Schlafzimmer ca. 12,19qm - Küche ca. 7,35qm - Wannenbad mit Waschbecken - WC separat - Abstellraum BESONDERE HIGHLIGHTS - Hoch oben mit Blick in die Weinberge - Räume zentral begehbar - perfekte Raumaufteilung - ruhig gelegen - Loggia - geräumiger Vorraum - Freizeitmöglichkeiten noch und nöcher - grün grün grün - allgemeiner Garten -Kinderwagen und Fahrradabstellraum AUSSTATTUNGSMERKMALE - Sanierung notwendig - sanierungsbedürftige Küche und Bad - Teppichböden - Kellerabteil - separates WC Vorschreibungsposition monatlich € 366,22 inkl Ust. Auflistung : Betriebskosten allgemein € 175,69 Heizkosten € 41,54 Betriebskosten Warmwasser € 21,90 Verwaltungskosten € 22,62 Reparaturfond € 74,14 NEBENKOSTEN Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere: • aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis • Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1% • Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens • Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung GRÄTZL UND UMGEBUNG Perfekte Anbindung und Freizeitmöglichkeiten. Zum Erholen und Entspannen laden zahlreiche Wander- und Radwege an der Donau, das Strandbad Klosterneuburg sowie Heurigen in der Umgebung ein Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten liegen am Stadtplatz, weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe wie z.B.: der Interspar-Markt in der Albrechtstraße. VERKEHRSANBINDUNG: Zum Bahnhof Klosterneuburg/Weidling (R40, S40) sind es ca. 4 Radminuten oder 15 Gehminuten. In 3 Stationen erreichen Sie mit der S-Bahn die U4 Station Heiligenstadt. Mit dem Bus 402 (Haltestelle Käferkreuzgasse) ist die U4 Station Heiligenstadt schnell erreicht. Mit dem Auto sind es wenige Fahrminuten zur Stadtgrenze nach WienAngaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 102.0 kW
mebedarfh/(m²a)

:

Klasse H D

eizwärme

bedarf:

Faktor G 3.57

esamten

ergieeffizi

enz: