

**Blick in die Weinberge inklusive, jedoch  
sanierungsbedürftige 3 Zimmer mit Balkon und  
Autoabstellplatz, gutes Raumkonzept, nur € 219.500,-**



Stimmung

**Objektnummer: 3610\_7361**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2002
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,57
<b>Kaufpreis:</b>	219.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

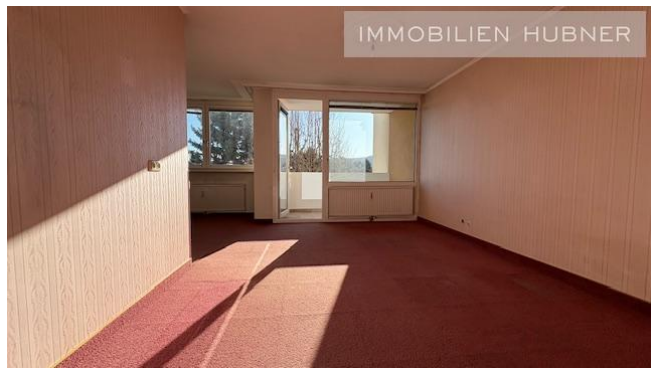


### Anette Mazanec

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

H +43 664 44 888 79















## 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 - bei Bedarf kann der KFZ - Abstellplätze A9 in der Anlage um ca.EUR 15.000,00 erworben werden. Zu beachten bei einer eventuellen Vermietung dieser Wohnung, kommt das WGG zur Anwendung (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), mit den entsprechenden Richtsätzen. AUSSTATTUNGSMERKMALE - Sanierung notwendig - sanierungsbedürftige Küche und Bad - Teppichböden - 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 Hinweis: Mit der Errichtung des Kaufvertrages, der Abwicklung der Treuhandschaft und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Wohnungskaufes, wird verkäuferseitig eine Rechtsanwältin beauftragt, das Honorar wird mit 1,5 % vereinbart, zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer. 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 Wien

n  
gemäß  
gesetzli  
chem Er  
forderni  
s:  
H 1  
ei 0  
z 2.

w0  
ärk  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
KID  
a  
s  
s  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 3.  
a 5  
kt 7  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fi  
zi  
e

n  
z: