

WOHNUNG: Ruhige 1-Zimmer Wohnung mit großem, sonnigem Balkon, zentral gelegen in Klosterneuburg

Käferkreuzgasse 27/9, 3400 Klosterneuburg

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 38,90 m ² + 4,50 m ² Terrasse
Zimmer:	1
Bäder:	1
Stockwerk:	2
Personenlift:	Nein
Zustand:	Neuwertig
Möblierungsart:	Küche
Baujahr:	1973
Heizungsart:	Hauszentralheizung
Strom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	vorhanden
Internet:	möglich
HWB:	106,01kWh/m ² a

Kosten:

<u>Kaufpreis</u>	<u>185.000,--</u>
	<u>Euro</u>

Betriebskosten (excl.Mwst.)	Euro 112,81
--------------------------------	-------------

Betriebskosten (incl. Mwst.)	Euro 124,09
---------------------------------	-------------

Heizkosten	Euro 16,13
------------	------------

Rücklagen	Euro 42,46
-----------	------------

<u>Provision (incl.20% Mwst.)</u>	Euro 6.660,--
--	---------------

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchs-
eintragungsgebühr,

Kosten der Vertrags-
errichtung und
grundbücherlichen
Durchführung

Allgemeine Beschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne, gut geschnittene 1-Zimmerwohnung mit ca. 38,90 m². Die Wohnung bietet zusätzlich einen süd-ostseitig ausgerichteten Balkon (ca. 4,50 m²).

Die Wohnung bietet den idealen Wohnraum für einen Ein-Personen-Haushalt und ist sowohl zur Eigennutzung oder als auch zur Vermietung geeignet.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren hochwertig saniert und eingerichtet.

So verfügt sie über ein großzügiges Wohnzimmer mit einem Einbauschränk, der das ausklappbare Doppelbett beinhaltet. Die vollmöblierte, hochwertige und funktionelle Küche ist in einer Nische des Wohnzimmers integriert und es bietet sich dadurch genügend Platz das Wohnzimmer gemütlich und funktional einzurichten.

Das Bad verfügt über eine begehbare, großzügige Dusche, modernen Badezimmermöbel und einen Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung ist mit Parkettböden im Wohnraum und in der Küche und mit modernen, zeitlosen Fliesen im Abstellraum, im Vorraum und im Badezimmer ausgestattet. Die Wohnung wird mittels Hauszentralheizung beheizt.

Die Wohnung ist komplett gartenseitig ausgerichtet, absolut ruhig, hell und liegt im 2. Stock.

Dem Objekt ist ein Kellerabteil zugeordnet und allen Bewohnern stehen folgende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:

Waschküche, Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum von außen über eine Rampe zugänglich.

Die Hauszentralheizung und die Entkalkungsanlage wurden kürzlich erneuert.

Die Anlage besteht aus mehreren Wohnblöcken und Reihenhäusern, Garten und Kinderspielplatz.

Lage:

Das Zentrum von Klosterneuburg ist in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen und der Blick auf die Weinberge des unteren Ölbergs ist ein weiteres Highlight dieser ruhig gelegenen Wohnung.

Weiters ist die Wiener Innenstadt öffentlich schnell und einfach zu erreichen. (Busstation 400 Richtung Heiligenstadt, Bus Richtung Bahnhof Kierling ist in unmittelbarer Nähe)

Hinweis: Für diese Angebote gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF.BGBNr.262/96 einschließlich des §15 Maklergesetz als vereinbart.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass das Vermittlungshonorar nur dann zu leisten ist, wenn es zu einem Abschluss des Immobiliengeschäftes (z.B. Kauf-, Mietvertrag) kommt. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr.









