

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54374

## Traumhafte Gartenwohnung in exklusiver Ruhelage | Grünblick | 15 Min. in die Innenstadt | Garage



Ihr Ansprechpartner  
**Ike Richson, BSc (WU)**  
Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at  
www.riwog.at

## Traumhafte Gartenwohnung in exklusiver Ruhelage | Grünblick | 15 Min. in die Innenstadt | Garage



### Lage

Nussdorf, Klosterneuburg

### LEBEN AM WASSER

An einem Seitenarm Donau entsteht ein beispielloses elegantes Wohnbauprojekt, welches einen luxuriösen Lifestyle mit einer fantastischen Lage an der Donau verbindet. Wohnraum am Wasser ist ein Privileg. Leben an Österreichs Lebensader eine Rarität am Immobilienmarkt.

Mit größter Selbstverständlichkeit verschmelzen Anspruch und Understatement zu einer bestechend schönen Einheit. Innen wie außen zeichnet sich das Objekt durch makellose Eleganz aus. So macht auch der Concierge-Service Ihren Tag freundlicher, leichter und — mehr als nur eine Randnotiz — das Gebäude sicherer. Zu einem exklusiven Lebensgefühl gehört aber noch mehr:

Riesige Freiflächen, viel Glas, Bootsanlegestege, Fitnessraum mit Sauna und Dampfbad, Gartengestaltung auf höchstem Niveau und Tiefgarage – um nur einige Beispiele zu nennen.

Ansprüche an das perfekte Zuhause sind höchst individuell – wie auch immer Ihre Bedürfnisse aussehen, dieses Projekt bietet die perfekte Antwort: vom großzügigen 2-Zimmer Apartment mit Garten, Loggia oder Terrasse bis hin zum mondänen Penthouse mit Dachterrassen – Ihren Wünschen an luxuriösem Wohnraum sind keine Grenzen gesetzt.

### DETAILS Gartenwohnung

- Gartenwohnung mit Loggia
- Wohnfläche 112,24 m<sup>2</sup>
- Loggia 49,43 m<sup>2</sup>
- Garten 220,44 m<sup>2</sup>

## Auszug aus der AUSSTATTUNG (Wohnungen und Allgemein)

- Concierge Service
- Fitnesscenter
- Sauna und Dampfbad
- Kinderspielplatz
- Tiefgarage
- Bootsanlegeplätze
- Echtholz Parketten
- exklusives Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- großzügige private Freiflächen in Form von Gärten, Loggien, Balkonen und Terrassen
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Terrassen ausgestattet mit Steckdosen, Außenbeleuchtung & Wasserentnahmestelle
- Smart Home System vorbereitet
- Aufzugsanlage (vom Keller bis ins Dachgeschoss)

## MEHRWERT

- Höchste Lebensqualität in außergewöhnlicher Naturlage direkt am WASSER Wenige Autominuten entfernt von der Wiener Innenstadt
- Perfekte Architektur und exklusive Ausstattung
- Wertbeständiges Anlageobjekt

## LAGE und VERKEHRSANBINDUNG

Dieses Gelände welches früher als Hafen genutzt wurde entstand um 1900 durch die Errichtung eines Donaudammes an der nordöstlichen Wiener Stadtgrenze. Zwischen dem Leopoldsberg und der Donau entwickelte sich eine höchst attraktive Wohngegend. An der Stadtgrenze des begehrten 19. Bezirks mit dem Naherholungsgebiet Wienerwald und in unmittelbarer Nähe zu Klosterneuburg liegt diese Objekt direkt am Wasser und trotzdem nur 15 Autominuten von der Wiener City entfernt.

Wenn Sie öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, gibt es in unmittelbarer Nähe Autobuslinien (Richtung U-Bahn Station Heiligenstadt) oder die S-Bahn.

Wenige 100 Meter entfernt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten. Klosterneuburg verfügt über eine perfekte Infrastruktur mit Landesklinikum, Apotheken, Banken, Modeboutiquen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen jeglicher Art. Das Shoppingcenter Q19 erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten.

### **Kostenaufstellung:**

- **Kaufpreis: 1.495.000,- €**

**Betriebskosten:**

- Betriebskosten inkl USt. & Reparaturrücklage 624,10 €

**Nebenkosten, welche vom Käufer zu tragen sind:**

- Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Kosten der Erstellung des Kaufvertrages, sowie Vertragserrichter

**In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.**

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 112,24 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 220,44 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Loggiafläche:	ca. 49,43 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	gut
Gärten:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2021
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.03.2032
		HWB:	<b>B</b> 30 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,81

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Sauna, Sporteinrichtungen, Fahrradraum, Gartennutzung, Wellnessbereich, Dampfbad, Kinderspielplatz, Umkleidekabinen, Fitnessraum
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.495.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	553,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	15,80 €	Vertragserrichtungskosten:	Herr Mag. Peter Fassl 1,8% des Kaufpreises + 20% USt. und Barauslagen
Umsatzsteuer:	55,30 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	624,10 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

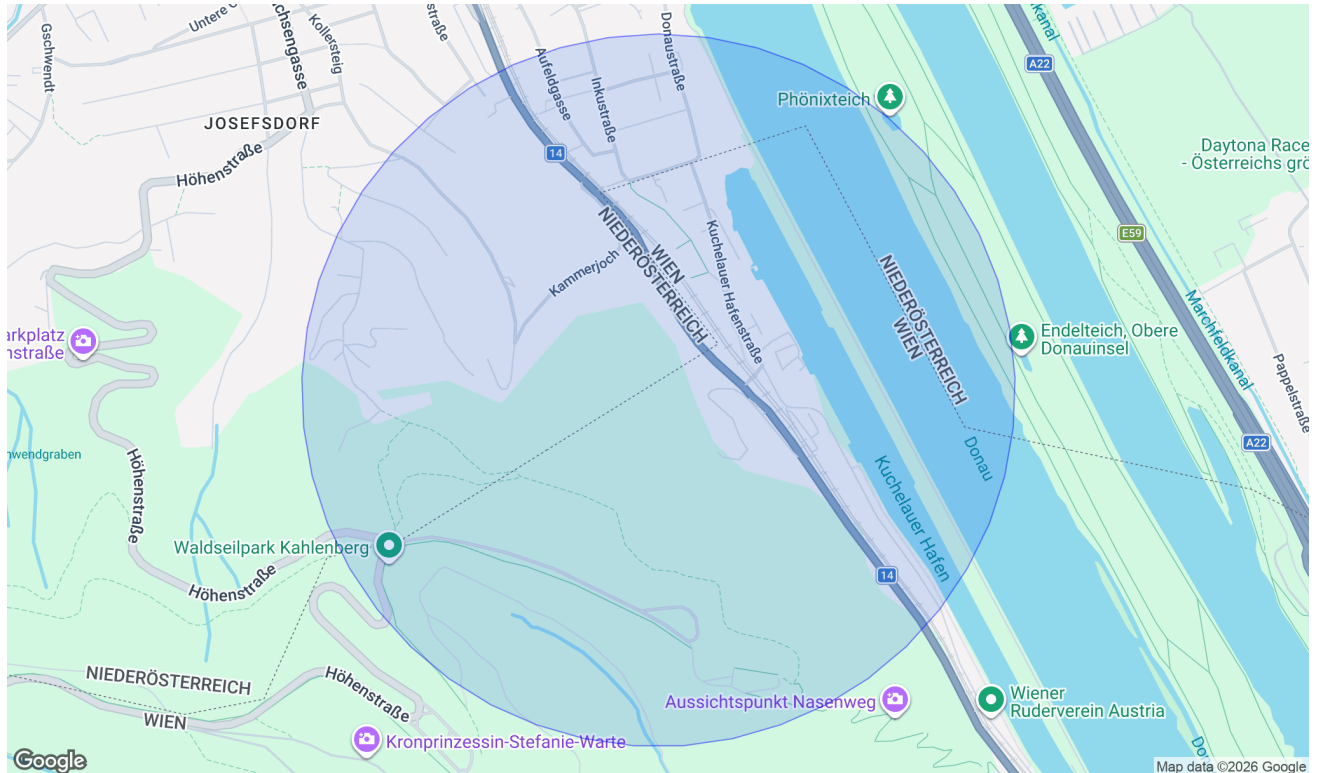
## Weitere Fotos





## Lage

1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	4.500 m
Straßenbahn	3.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

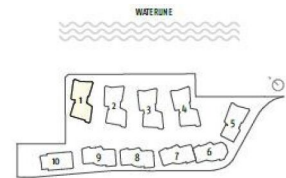
Schule	2.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	4.000 m

### Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



Wohnfläche:	112,24 m <sup>2</sup>
Loggia + AR:	49,43 m <sup>2</sup>
NNF:	161,67 m <sup>2</sup>
Keller:	8,87 m <sup>2</sup>
Eigengarten:	220,44 m <sup>2</sup>

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at