

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 54375

Grenzenloses Abenteuer vor der Tür | optimal aufgeteilte 3-Zimmer | Loggia mit ca. 45 m²



Ihr Ansprechpartner
Ike Richson, BSc (WU)
Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

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

Grenzenloses Abenteuer vor der Tür | optimal aufgeteilte 3-Zimmer | Loggia mit ca. 45 m²



Lage

Nussdorf, Klosterneuburg

LEBEN AM WASSER

An einem ruhigen Seitenarm der Donau befindet sich dieses beispiellos elegante Wohnbauprojekt, welches einen luxuriösen Lifestyle mit einer fantastischen Lage an der Donau verbindet.

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:

Rießige Freiflächen, viel Glas und somit Licht, Bootsanlegestelle, 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 exklusivem Wohnraum sind keine Grenzen gesetzt.

DETAILS Wohnung

- Wohnung mit Loggia
- Wohnfläche 112,83 m²
- Loggia + AR 47,10 m²

Auszug aus der AUSSTATTUNG (Wohnungen und Allgemein)

- Concierge Service
- Fitnesscenter
- Sauna und Dampfbad
- Kinderspielplatz
- Tiefgarage
- Bootsanlegeplätze
- Echtholz Parkett
- 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: 1.358.000,- €**

Betriebskosten:

- Betriebskosten inkl USt. & Reparaturrücklage 529,30 €

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 Kontaktangaben (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. 112,83 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 10,91 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Loggiafläche:	ca. 47,1 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	2	Baujahr:	2020
Keller:	1	Ausrichtung:	Nordosten
Loggien:	1		
Garagen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	21.03.2032
		HWB:	B 30 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,81

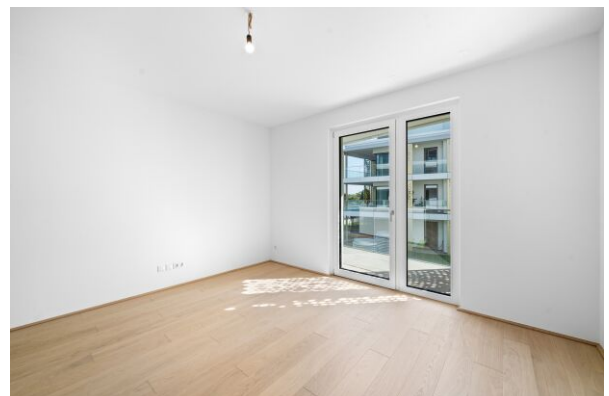
Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.358.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	469,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	13,40 €	Vertragserrichtungskosten:	Herr Mag. Peter Fassl 1,8% des Kaufpreises + 20% USt. und Barauslagen
Umsatzsteuer:	46,90 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	529,30 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

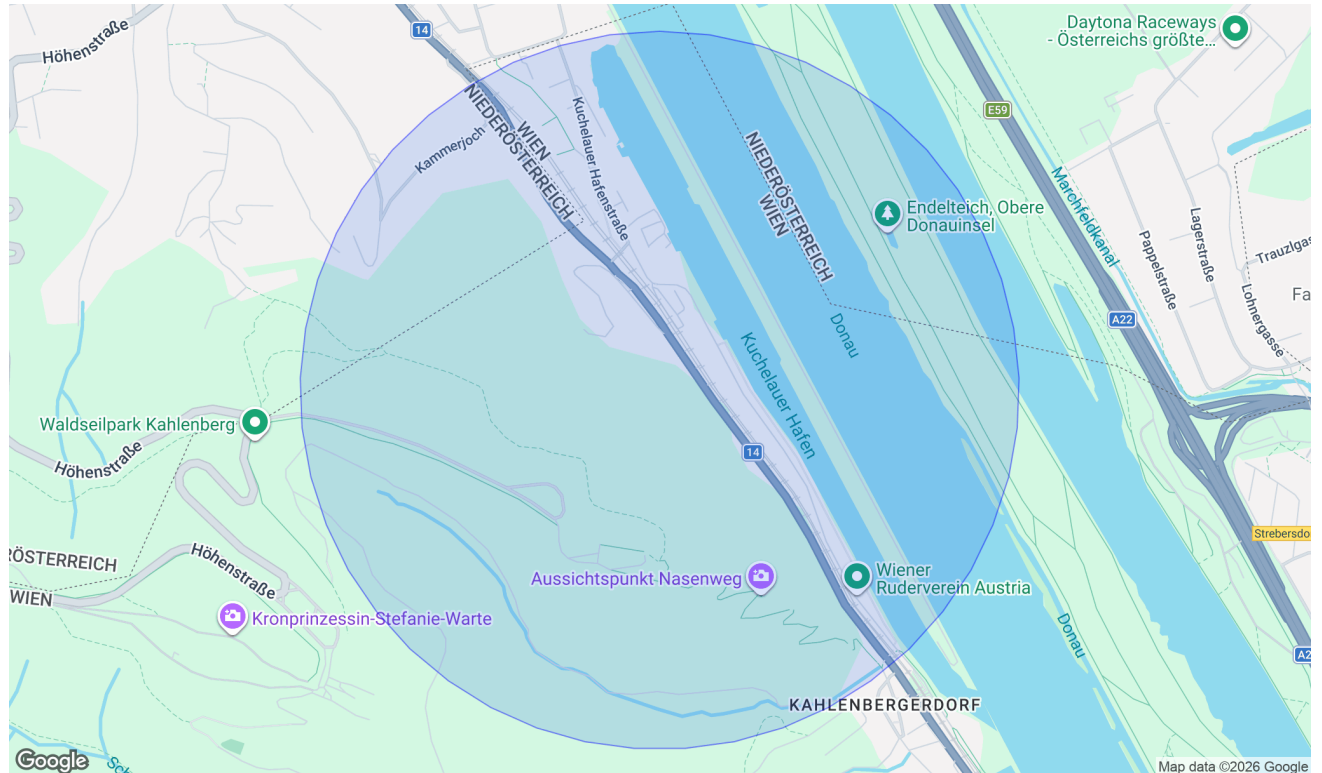
Weitere Fotos





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

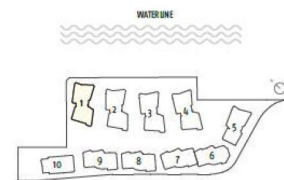
Schule	2.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	4.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



HAUS 01

FASSADENANSICHT

Wohnfläche:	112,83 m ²
Loggia + AR:	47,10 m ²
NNF:	159,93 m ²
Keller:	10,91 m ²

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