

**Time out am Wasser: Schwimmen. Radfahren. Laufen,..  
ca.107 m<sup>2</sup> mit Rooftop 31 m<sup>2</sup> und Terrasse ca. 10m<sup>2</sup>**



Terrasse mit Aussicht

**Objektnummer: 3610\_7682**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

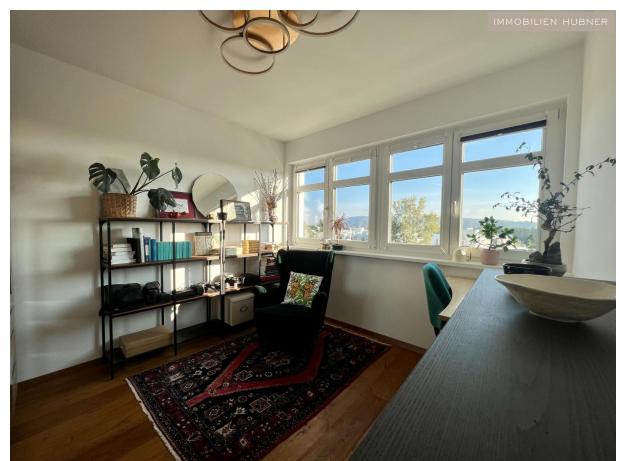


**Anette Mazanec**

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



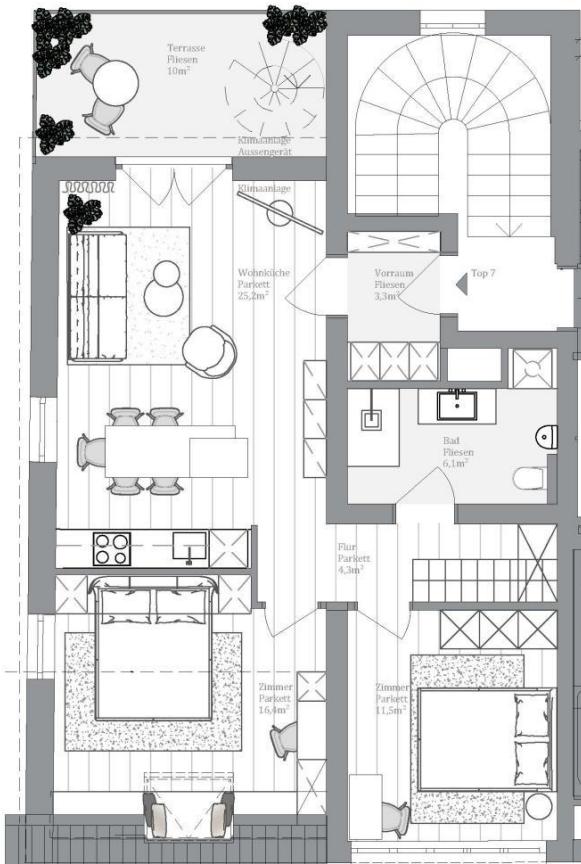
IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER

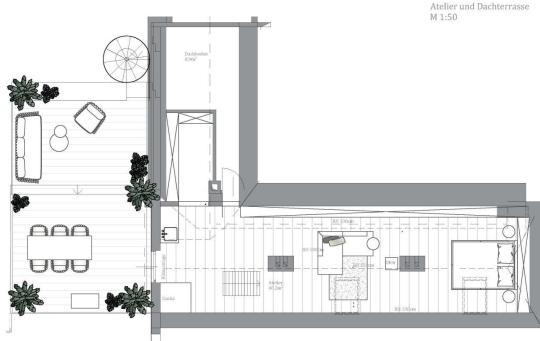




## Ebene 1

IMMOBILIEN HUBNER

Atelier und Dachterrasse  
M 1:50



# Objektbeschreibung

Zwischen dem Leopoldsberg, dem Kahlenbergerdorf und der Donau liegt diese schöne und moderne Wohnung mit wunderbaren Terrassen und zusätzlich einem ausbaufähigen Atelier von ca. 41m<sup>2</sup> (Parkettboden und ausgebauten Stiegen fehlen); alle Pläne zum Atelierausbau sind vorhanden sowie ein Kostenvoranschlag.

Das Haus wurde ca. 1911 erbaut und die Außenhülle wurde 2020 fertiggestellt. Die Wohnung war damals im Rohbau und diese wurde vom Eigentümer 2021 voll ausgebaut.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, Einzug nach Absprache, nach rechtzeitiger Vorankündigung kann aber jederzeit besichtigt werden!

Der Bus 400 steht fast direkt vor Ihrer Türe!

## BESONDERE HIGHLIGHTS

- Frisches Wohnambiente, wirkt wie ein Erstbezug
- Ganz nah am Wasser
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Rooftop mit Ausblick
- Weitere Terrasse mit Waldblick
- Optimale Ausrichtung (Süd/West)
- Klimaanlage
- Modernes Luftfiltersystem, sodass Sie die Fenster nicht öffnen müssen!
- Geschmackvolle Küchenausstattung
- Geräumiges Kellerabteil und Weinlager
- Eichenparkett
- Parken vor dem Haus leicht und unkompliziert möglich
- Atelier noch frei gestaltbar (siehe oben)
- Die Genehmigung für eine eigene PV Anlage ( 12–15-kW-) liegt von den Miteigentümern des Hauses vor.

## RAUMAUFTeilung im unteren Bereich ca. 67,18 Nutzfläche laut Nutzwertgutachten

- Wohn-Esszimmer: ca. 25,43 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 16,61 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,52 m<sup>2</sup>
- Duschbad und japanische Toilette: ca. 6,07 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 3,29 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Stiegenaufgang auf das Atelier hinauf ca. 4,26 m<sup>2</sup>

## RAUMAUFTeilung im oberen Bereich (Dachboden/Atelier) ca. 40,63 m<sup>2</sup>

### Nutzfläche laut Nutzwertgutachten

- Pläne sind vorhanden (siehe oben) - die Möglichkeiten als Raum für Schlafplatz, kleine Sauna und Kitchenette wären vorhanden-siehe Renderings.

- Rooftop ca. 31 m<sup>2</sup>
- 2 Stauräume ca. 8 m<sup>2</sup>

#### KOSTENVORANSCHLAG FÜR DEN AUSBAU DES ATELIERS:

Stiege außen ca. € 3.500

Rauchfangkehrersteg: ca. € 8.500

Treppe innen Holz mit Stauladen: ca. € 3.000

Atelier Ausbau je nach Ausführungswünschen: Gesamt ca. 10.000 € bis 15.000 € (geplant waren eine kleine Sauna und Kitchenette)

#### AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Moderne Küche mit Bosch und Siemensgeräten sowie Induktionsherd
- Fußbodenheizung mit Gas über Temperaturregelung
- Alarmsystem
- Smarthome
- Die Klimaanlage hat ein Innengerät im Wohnraum und das Aussengerät befindet sich am Balkon und die Klimaanlage kann für Kühlen, Heizen und zur Lufttrocknung verwendet werden.
- Kontrollierte Wohnraumlüftung, diese kann zusätzlich zur Fernbedienung auch via App angesteuert werden.

#### AUFLISTUNG DER MONATLICHEN KOSTEN

Betriebskosten: € 182,31

Reparaturrücklagen: € 109,83

Wasser: € 50,34

Heizung: € 99,93

Warmwasser: € 52,39

Gesamt: inkl. MwSt. € 543,29

Bitte beachten Sie, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler tritt als Doppelmakler auf.

#### 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 Vergebühr und grundbürgerliche Eintragung eines Hypothekardarlehens
- Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerliche Durchführung

#### ÖFFENTLICHE VERKEHRSVERBINDUNGEN UND UMGEBUNG

##### DER BUS DIREKT VOR DER TÜRE

Gleich neben dem Kahlenbergerdorf und fast direkt an der Donau. In unmittelbarer Nähe laden

einladende Kneipen und Restaurants mit traditioneller sowie internationaler Küche zum Verweilen ein. Der beliebte Kuchelauer Hafen bietet Möglichkeiten zum Schwimmen, Bootfahren und Angelabenteuer. Zahlreiche Wander- und Radwege, auch bis zum Gipfel des Kahlenbergs, unterstreichen diese Lage. Im naheliegenden Klosterneuburg finden Sie neben einer großen Auswahl an Schulen und Ausbildungsstätten auch sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf. Das Zentrum Wiens ist in ca. 40 Minuten erreichbar.

Unweit des Leopoldsberges liegt das berühmte Stift Klosterneuburg. Es ist ein beliebtes Ausflugsziel und Wahrzeichen der Gegend.

Die tolle Lage ermöglicht es Ihnen, dem Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der nahegelegene Donauufer-Radweg bieten zusätzliche Flexibilität, um Wien und seine reizvolle Umgebung zu erkunden.

- Buslinie 400: (Wien Heiligenstadt)
- U-Bahn: ca. 21 Minuten
- zum Schwedenplatz sind es mit dem Auto ca. 12 Minuten und zur Autobahn sind es etwa 4 Minuten

Für weitere Fragen oder einen Beratungstermin stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Info: es ist kein Lift vorhanden.

## KONTAKT

Anette Mazanec

Mobil: 0664 44 888 79

Email: [anette.mazanec@hubner-immobilien.com](mailto:anette.mazanec@hubner-immobilien.com) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 48.5

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei C

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 1.04

amtenergie

effizienz: