

Hochwertiges 2-Zimmer-Penthouse mit Terrasse und Garage in Toplage



Wohnsalon, Kl-gen. Einrichtungsvorschlag

Objektnummer: 2781

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 23,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	189,20 €
USt.:	18,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva Marschall

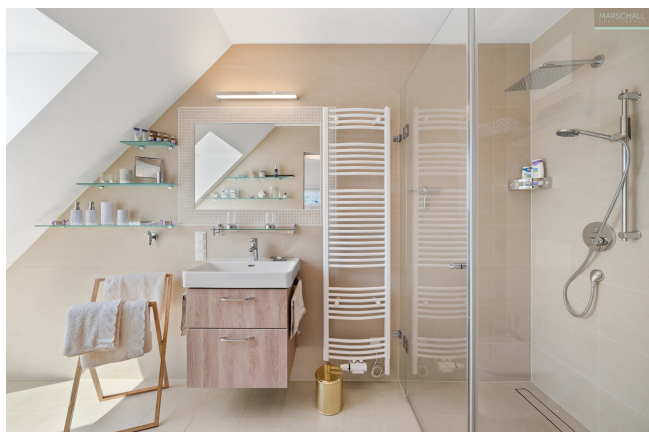
Marschall Immobilien GmbH



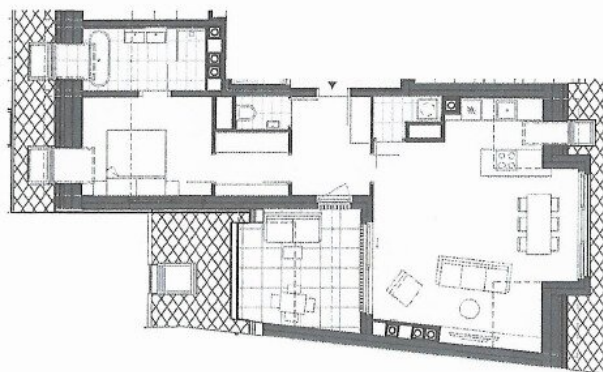




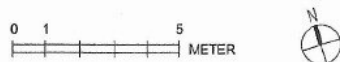








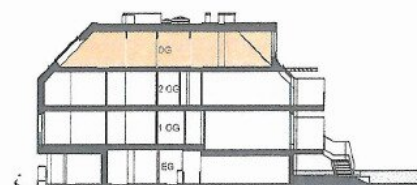
DACHGESCHOSS



FLÄCHENRECHNUNG LT. WOHNUNGSSEIGENTUMSGESETZ, AUCH FLÄCHEN UNTER 1,5M RAUMHÖHE ENTHALTEN.



ÜBERSICHT - DACHGESCHOSS



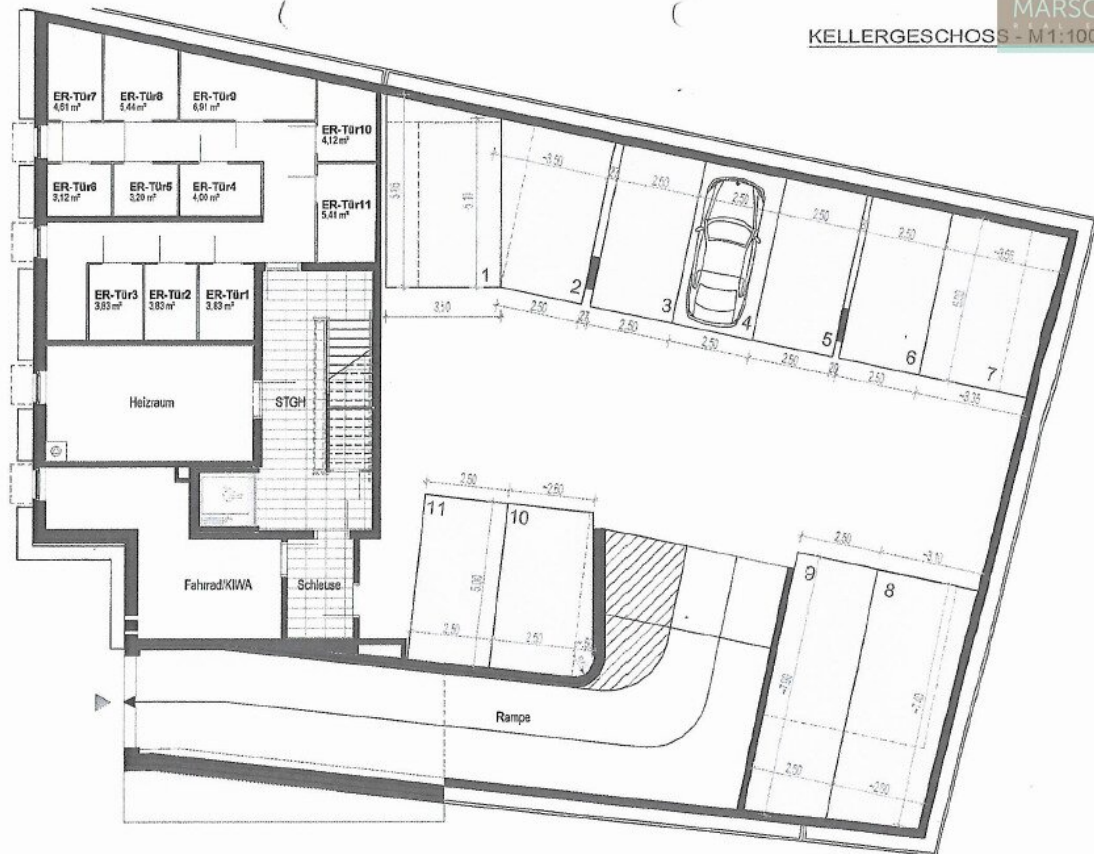
SYSTEMSCHNITT

TÜR 10

WOHNNUTZFLÄCHE
TERRASSE/LOGGIA

ca. 82,96m²
ca. 13,39m²

NIVENBURGGASSE



Objektbeschreibung

LAGE

Diese voll ausgestattete Terrassenwohnung mit wunderschönem Ausblick ins Grüne, zum Stift sowie zum Bisamberg befindet sich im Dachgeschoß eines ansprechenden Neubaus mit nur 11 Wohnungen.

Die erstklassige Lage in einer ruhigen und sehr idyllischen Seitengasse im Nahbereich zum Stadtplatz bietet eine hervorragende Lebensqualität.

RAUMAUFTEILUNG/BESCHREIBUNG

Die Wohnung ist ost-/westseitig ausgerichtet und besteht aus einem geräumigen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit offener Küche und vorgelagerter süd-/westseitiger Terrasse, einem Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad und Schrankraum sowie einem Vorraum, Abstellraum und einem Gäste-WC. Das Apartment wurde von den jetzigen Eigentümern hochwertig ausgestattet und nahezu voll möbliert, aber so gut wie nie bewohnt und entspricht daher einem Erstbezug.

AUSSTATTUNG

Im Kaufpreis sind die hochwertigen Einbauten im Wert von ca. € 120.000,- sowie eine Garagenplatz im Wert von € 35.000,- bereits beinhaltet!

- neue Einbauküche mit Miele-Geräten, Naturstein-Arbeitsplatte und Weinschrank
- Einbauschränke mit Beleuchtung und Sonderausstattungen nach Maß vom Tischler
- Klimageräte
- Wohnzimmermöblierung mit Bücherregalen und integrierten Elektroamin
- Beschattung innen und außen elektrisch mit Wind- und Sonnenwächter
- automatische Beschattung der Terrasse
- Holz-Alufenster mit 3-fach-Verglasung
- Kaminanschluss
- hochwertige Sanitärausstattung

- Sicherheitseingangstüre
- Video-Gegensprechanlage
- Raumhöhe 2,7 m
- Fußbodenheizung etc.

INFASTRUKTUR

Die ruhige und doch sehr zentrale Lage nahe dem Stadtplatz in Klosterneuburg bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs, schulische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (Buslinie 403, Bahnhof Kierling) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Donauauen und das Strandbad sowie das "Happyland" bieten unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Das Stadtzentrum von Wien sowie der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

Im Kaufpreis sind die hochwertigen Einbauten im Wert von ca. € 120.000,- sowie eine Garagenplatz im Wert von € 35.000,- bereits beinhaltet!

Die monatlichen Kosten für Wasser, Warmwasser und Heizung betragen derzeit € 128,62. Die ???monatlichen Kosten für den Garagenplatz betragen € 36,70.

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Hinweis: Im Rahmen unserer Offenlegungspflichten weisen wir darauf hin, dass unsere Fotos mittels KI-Technologien optisch verschönert und bearbeitet werden, sowie leere Räume mittels KI-Technologien virtuell möbliert und dekoriert werden. Betreffende Visualisierungen tragen als Bildunterschrift Bezeichnungen wie "KI-generierter Einrichtungsvorschlag"

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap