

**Großartig geschnittene 3 Zimmerwohnung mit Loggia und  
Blick in die Weingärten!**



Loggia

**Objektnummer: 6653/415**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,65 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 75,16 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,57                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.500,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 175,95 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 63,44 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 28,10 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

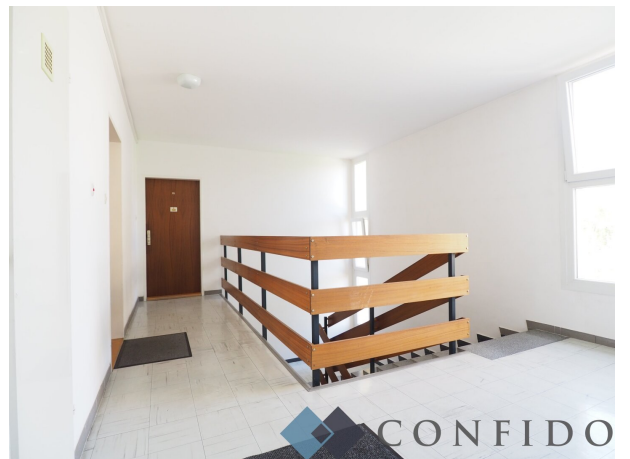
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

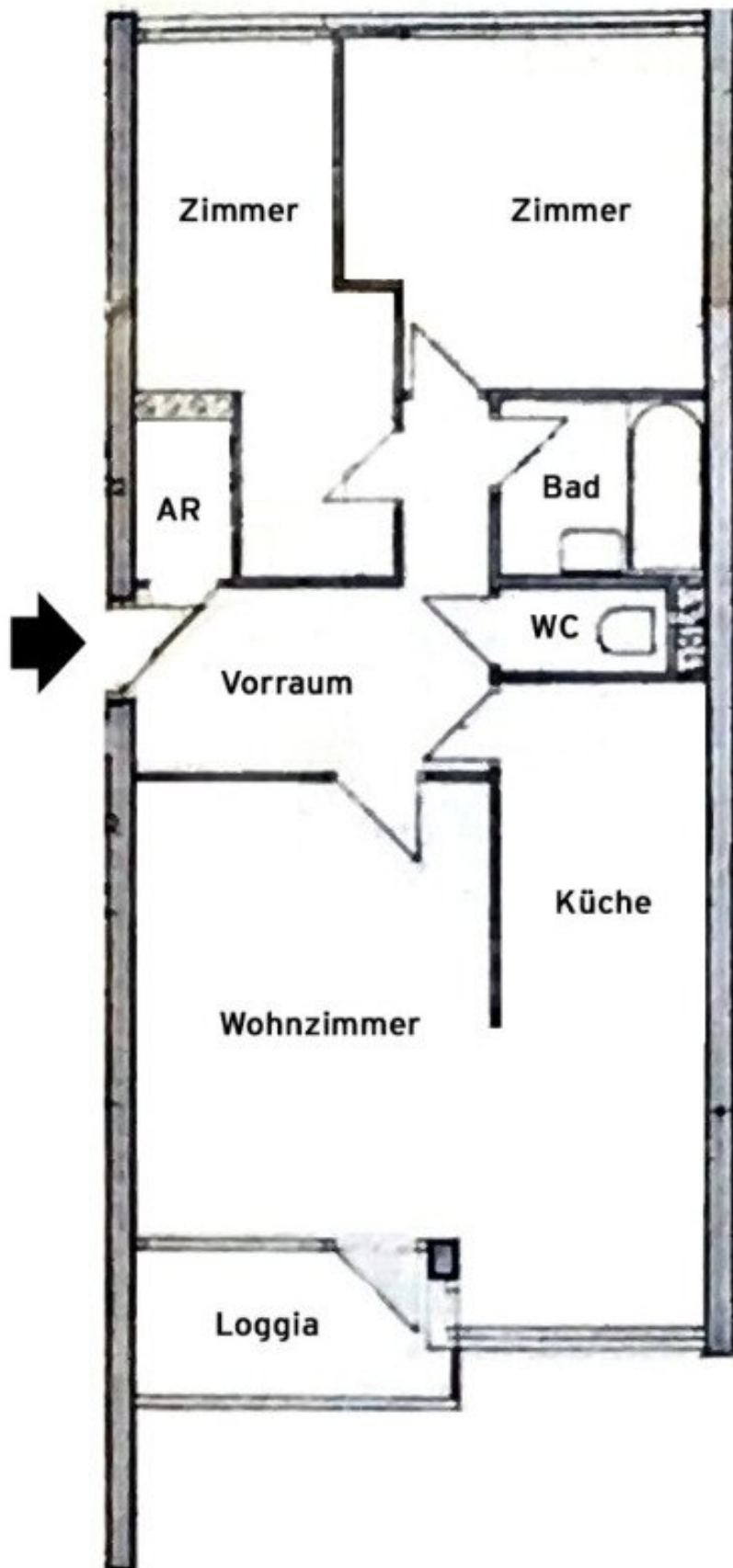














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese rund **75m<sup>2</sup> (inkl. Loggia) große 3 Zimmerwohnung** in Ruhelage. Sie liegt **im 3. Stock (ohne Lift)** eines im Jahr **1975** erbauten Hauses. Die Wohnung befindet sich in **einem sanierungsbedürftigen Zustand**. Das Zentrum der Wohnung bildet **das geräumige Wohnzimmer mit baulich abgetrenntem Küchenbereich**. Hier ist auch der Ausgang auf die rund **4,5m<sup>2</sup> große, süd- östlich ausgerichtete Loggia**. Von dem **Schlafzimmer** sowie von **dem Kabinett** hat man einen wundervollen Blick in die naheliegenden Weingärten. Das **Badezimmer mit Badewanne**, die **separate Toilette** sowie der **praktische Abstellraum** komplettieren das Immobilienangebot.

**Bei Bedarf können KFZ - Abstellplätze in der Anlage um € 20.000,00 erworben werden.**

**Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb der Wohnung zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt**

### **Aufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit baulich abgetrenntem Küchenbereich
- Loggia
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum

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 <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap