

## Wunderschöne 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit großzügigen Freiflächen



EG: Wohn-, Essbereich

**Objektnummer: 5089**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	302,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	513,01 €
<b>USt.:</b>	56,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**



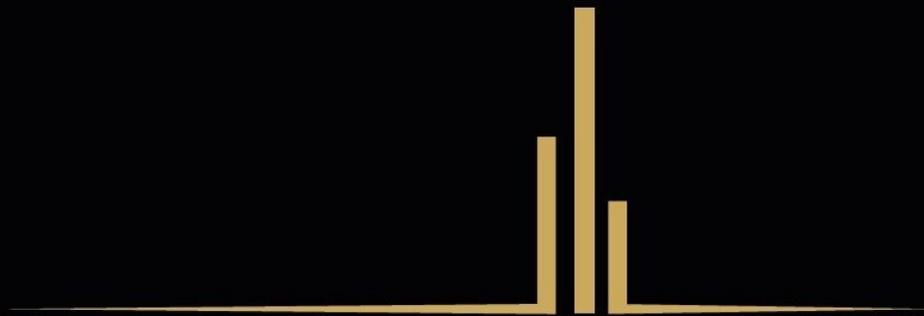




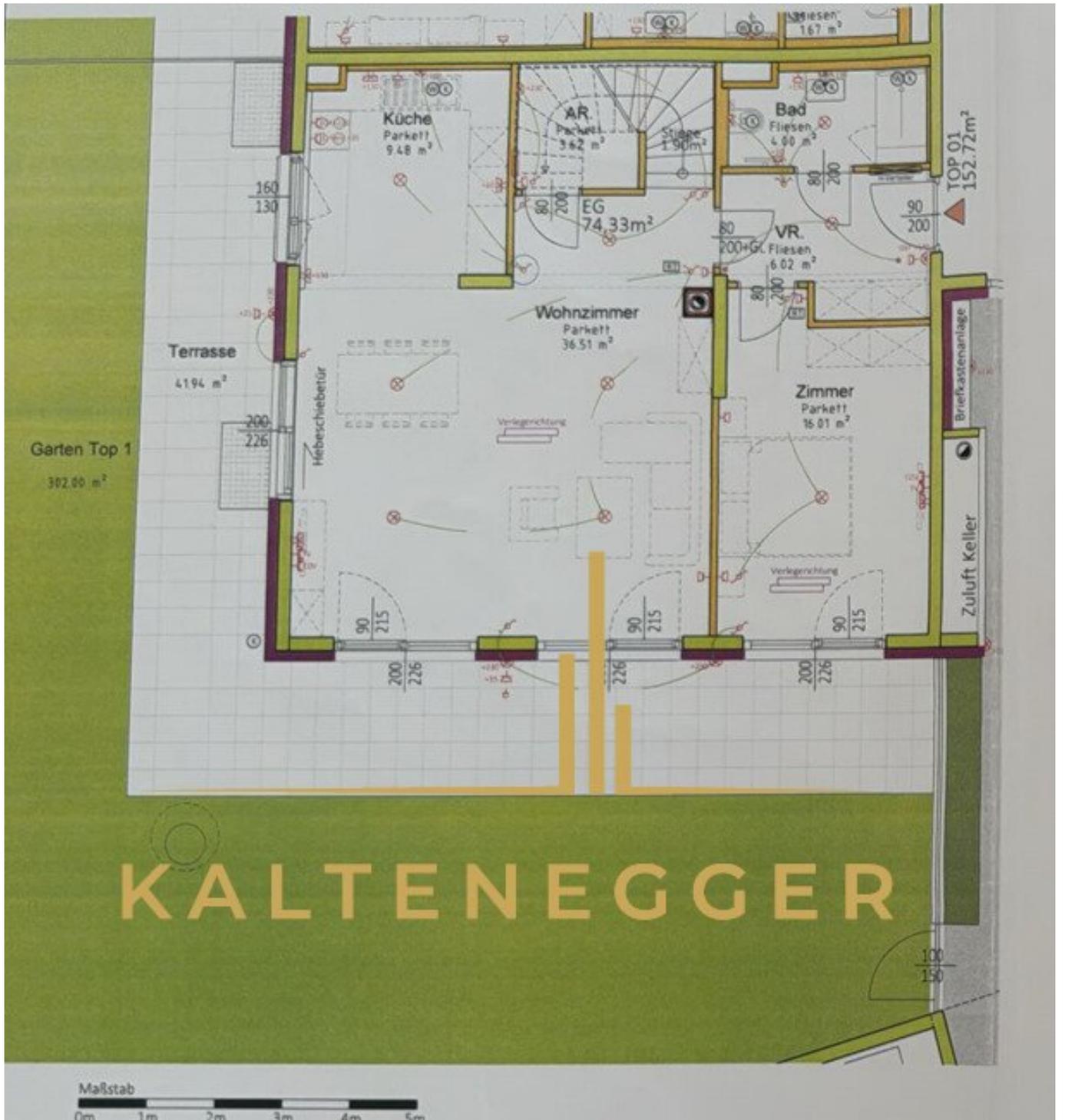




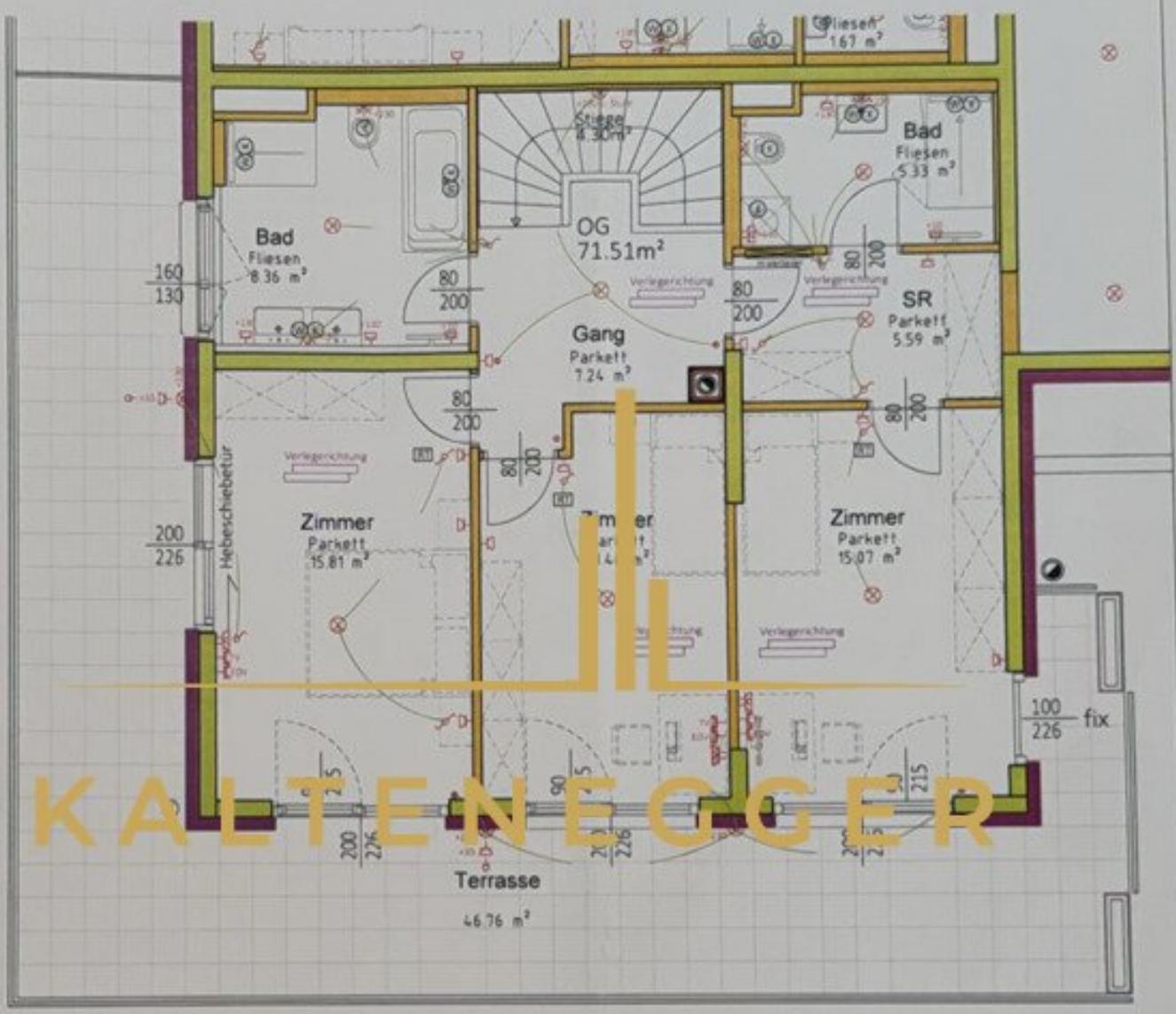




KALTENEGER



**KALTENEGER**



KALTENEGGER

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Stadt Klosterneuburg! Diese atemberaubende, lichtdurchflutete und modern ausgestattete Wohnung bietet Ihnen auf ca. 146,5 m<sup>2</sup> Fläche alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Wohnen wünschen. Mit 5 geräumigen Zimmern, einem Garten, Balkon, Terrasse, Garagenstellplatz und 3 Bädern, ist diese Immobilie perfekt geeignet für Familien, Paare oder Menschen, die einfach viel Platz und Komfort schätzen.**

Eine **Besonderheit**: Der Ausblick ist einfach traumhaft - ein Grünblick, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie dem Trubel der Stadt entfliehen, sich in Ihrer eigenen grünen Oase erholen und dem Alltagsstress entfliehen.

**Hier geht es zum Video der Wohnung:** [Hier klicken](#)

**Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei**

### **Erdgeschoss (EG):**

- Vorraum ca. 6,02 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC ca. 4,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 16,01 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,62 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 36,51 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 9,48 m<sup>2</sup>

+ Garten ca. 302,00 m<sup>2</sup> und Terrasse ca. 41,94 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss (OG):**

- Gang ca. 7,24 m<sup>2</sup>
- Schrankraum ca. 5,59 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC ca. 5,33 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,07 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,46 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,81 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC ca. 8,36 m<sup>2</sup>

+ Terrasse ca. 46,76 m<sup>2</sup>

**plus** Kellerabteil ca. 4,92 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 146,5 m<sup>2</sup> zuzüglich dem Eigengarten mit ca. 302 m<sup>2</sup> und den 2 Terrassen mit jeweils ca. 41,94 m<sup>2</sup> und 46,76 m<sup>2</sup>.

Die hochwertige offene **EWE-Küche** ist mit Geräten der Marke SIEMENS bestückt und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Sie beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle-Dampfgarkombination, ein Induktionskochfeld, ein Backrohr, sowie einen Kühl-, und Gefrierschrank.

Die 3 **Badezimmer** sind mit einer Dusche ausgestattet, Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist vorhanden. Das größte der 3 Badezimmer, welches sich im Obergeschoss befindet, bietet zusätzlich noch eine Badewanne.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss und 1. Stock** des GLORIT Hauses, welches ca. 2016 fertig gestellt wurde.

**Natursteinfliesen** und **WEITZER Naturparkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und gemütliches Ambiente.

Der **Tiefgaragenparkplatz** kostet zusätzlich 30.000,00 €, die Ablöse für das **Inventar** beträgt zusätzlich 40.000,00 €.

### **Highlights:**

- neuwertiger Zustand
- Eigengarten und 2 Terrassen zur absoluten Entspannung und Erholung
- Fußbodenheizung mit separater Schaltung
- Außenrollos an allen Fenstern/Türen
- 3 Badezimmer + 3 WCs
- Naturparkettböden + Natursteinfliesen
- hochwertige EWE-Küche
- stilvolles Stiegenhaus
- Personenaufzug
- Sicherheitseingangstüre
- Garagenstellplatz
- Niedrigenergiebauweise im GLORIT-Haus

- Fahrrad-, und Kinderwagenabstellraum

#### **Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2024:**

€ 90,53	Reparaturrücklage
€ 513,01	Betriebskosten
€ 51,30	USt.
<b>€ 654,84</b>	<b>Summe</b>

#### **Laufende Kosten der Garage laut Vorschreibung ab 01.01.2024:**

€ 4,16	Reparaturrücklage
€ 23,56	Betriebskosten
€ 4,71	USt.
<b>€ 32,43</b>	<b>Summe</b>

#### **Energieausweis:**

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis **11.07.2027**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt: **B** für HWB-Ref,SK (Heizwärmebedarfswert) **34,85** kWh/m<sup>2</sup>/Jahr bzw. **A** für f GEE **0,840** (Gesamtenergieeffizienzfaktor)

#### **Lage und öffentliche Verkehrsmittel:**

Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien und Pendler. Die Stadt Klosterneuburg bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Natur, eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten, gleichzeitig sind Sie aber auch in kurzer Zeit in der pulsierenden Stadt Wien. In nur ca. 12 Autominuten erreicht man den 19. Bezirk.

**Nahversorgungsgeschäfte** sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zum **Lokalbahnhof** Klosterneuburg Kierling sind es ca. 2,38 km mit dem Auto, die **Buslinien** erreicht man nach ca. 0,28 - 0,64 km.

Zögern Sie nicht, schicken Sie mir eine Anfrage und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Wohnung. Sie werden begeistert sein von der Kombination aus modernem Wohnen und naturnaher Umgebung.

**Ich freue mich schon jetzt auf eine Besichtigung dieser schönen Immobilie mit Ihnen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.