

**Mehrfamilienhaus mit viel Potenzial!**



**Objektnummer: 7618/456**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	648,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvana Vojinovic**

Vigo Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 998 77 599

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

## Objektbeschreibung

Großzügiger Wohnbereich, zzgl. Geschäftsräume, Praxisräume, Büroflächen, Dienstleistungsräume, Geschäftslokale.

### **Highlights:**

- Wohnnutzfläche ca. 648 m<sup>2</sup>
- alte“ Substanz wurde belassen - Zubauten wurden in Holzbauweise und mit viel Glas errichtet
- Geschosse: Keller, EG-Sauterrain, 1.OG, DG
- geräumiges helles Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse
- Büro, Geschäftslokal, Kellerbar, Weinkeller, Werkstatt
- Terrasse mit Whirlpool, Bäder
- Stimmungsvoller Eventkeller für Seminare, Workshops, Musik und Partys
- Garage

**Kaufpreis EUR 2.490.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis

- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap