Erstbezug - 2-Zimmer-Wohnung in Klosterneuburg, 65m² mit Balkon für 369.700 €

Objektnummer: 891

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,86 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	369.700,00 €

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Hardt

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

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

AM RENNINGER
KLOSTERNEUBURG

TOP 17 | EBENE 3

RAUMAUFTEILUNG	
1. Flur	5,67 m²
2. Abstellraum	1,82 m²
3. WC	1,88 m²
4. Bad	7,18 m²
5. Zimmer	13,05 m²
6. Wohnküche	36,26 m²
GESAMTFLÄCHE	**56,86 m²**
AUSSENBEREICHE	
7. Balkon	9,98 m²
8. Kellerabteil	6,68 m²

EBENE 3

Objektbeschreibung

BALKON-WOHNUNG.

WOHNFLÄCHE ca. 65,86 m²

BALKON ca. 9,98 m²

ZIMMER 2

KAUFPREIS € 369.700,- PROVISIONSFREI

GARAGENPLATZ OPTIONAL AB € 27.200,-

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Klosterneuburg, Niederösterreich! Diese exquisite Immobilie befindet sich in der begehrten Lage der 3. Etage und bietet Ihnen mit einer Fläche von 65.86m² und 2 Zimmern den idealen Raum zum Leben, Entspannen und Genießen. Der Kaufpreis von 397.100,00 € macht diese Wohnung zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Erstbezug. Sie haben die Möglichkeit, der erste Bewohner in diesem einzigartigen Zuhause zu sein und es ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Der helle Wohnbereich mit Parkettboden lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der Balkon lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet Ihnen einen herrlichen Blick auf die Umgebung.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von hochwertigen Fliesen und Parkettböden empfangen, die ein elegantes und modernes Ambiente schaffen. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, um Ihnen die Wahl zwischen entspannenden Bädern oder erfrischenden Duschen zu ermöglichen.

In der Küche können Sie sich beim Kochen verwirklichen. Alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie Ihre neue Traumküche nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können.

das Schlafzimmer verfügt ebenso wie das Wohnzimmer über einen Ausgang auf den Balkon.

Neben diesen luxuriösen Annehmlichkeiten bietet die Wohnung auch praktische Features wie Kabel- und Satelliten-TV, um Ihnen ein breites Angebot an Unterhaltungsmöglichkeiten zu

bieten. Eine Garage steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, um Ihr Auto sicher und geschützt unterzubringen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da sowohl Busse als auch der Bahnhof in der Nähe sind. Sie können problemlos in die Stadt oder zu anderen Orten in der Umgebung gelangen. Auch die Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien, um Ihren Alltag so bequem wie möglich zu gestalten.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil der Klosterneuburger Gemeinde. Erleben Sie die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser wunderschönen Wohnung verzaubern!

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Kunststofffenster, 3-fach verglast, elektr, Außenjalousien

Markensanitär in den Nassbereichen, Handtuchtrockner

Fernwärme, Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

Möglichkeit für eine Klimaanlage vorhanden

Kellerabteil

Garagenplatz optional

Lademöglichkeit für E-Autos

Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 39,4 kWh/m² a, 0,77 fGEE

INFORMATION.

* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück)

ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchsgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie
unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/ Datenschutzinformation.

Fotos: Copyright Stefan Seyfert – Herz & Auge

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap