

Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Weidling – Ihr Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten



Objektnummer: 144746

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,86 m ²
Nutzfläche:	79,86 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	215.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mario Kosa

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

H +43 664 100 03 24

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













Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche in der begehrten Lage von Weidling, Klosterneuburg. Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Highlights der Wohnung:

- Ca. 80 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Sonnige Loggia
- Ruhige und grüne Lage in Weidling
- Kellerabteil und allgemeine Stellplätze vorhanden

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage aus dem Jahr 1970 und wird über eine zentrale Gasheizung beheizt, deren Verbrauch anhand der Nutzwerte abgerechnet wird. Die monatlichen Betriebskosten betragen etwa 245,92 Euro, hinzu kommt ein Beitrag zur Reparaturrücklage von rund 112,43 Euro, sodass die Gesamtbelastung bei 358,35 Euro brutto liegt. Der Stand des Rücklagenkontos betrug per 31.12.2023 etwa 165.529 Euro. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden ebenfalls monatlich von der Hausverwaltung eingezogen und belaufen sich derzeit auf ca. 146,06 Euro brutto für die Heizung und 63,48 Euro brutto für Warmwasser. Der Energieausweis gibt einen Heizwärmebedarf von 110,49 kWh/m²a an.

Die Wohnung ist grundsätzlich in einem guten Zustand und sofort beziehbar. Bad und WC bedürfen jedoch einer Modernisierung, und kleinere Renovierungsarbeiten sind erforderlich, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.

Die Lage der Wohnung ist hervorragend. Weidling bietet eine idyllische Wohnatmosphäre mit viel Natur, gleichzeitig sind alle wichtigen Annehmlichkeiten und die Anbindung nach Wien nur wenige Minuten entfernt.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Handwerker, Investoren oder als neues Zuhause für eine

Familie, die sich ihren Wohntraum individuell gestalten möchte.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in einer der besten Lagen von Klosterneuburg zu investieren!

Weitere relevante Unterlagen wie eine genaue Betriebskostenvorschreibung, Betriebskostenabrechnung, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Grundbuchauszug, etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. bzw. 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap