



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 113032

erstellt am : 30.11.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 175000€

Straße:

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Thomas

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 50.8m²

## Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in geschichtsträchtigem Gebäude | Provisionsfrei



Zum Verkauf steht eine stilvolle Wohnung, in der sich historisches Flair und modernes Wohnen harmonisch ergänzen.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend erneuert und wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten. Der helle Wohn- und Essbereich kombiniert moderne Raumaufteilung mit einem neuen Parkettboden in Landhausdielenoptik und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer wurde mit hochwertigen italienischen Designerfliesen ausgestattet und präsentiert sich zeitgemäß und klar strukturiert.

Neue energieeffiziente Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für gute Wärmedämmung und Ruhe. Zusätzlich wurde eine hochwertige Sicherheitstür eingebaut, die zusätzlichen Schutz und Wohnkomfort bietet.

Der gemeinschaftliche Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet Platz zum Verweilen.

#### Vorteile für Käufer

Bei diesem Objekt fällt keine Käuferprovision an. Zudem entfällt bei Begründung eines Hauptwohnsitzes die 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, was eine spürbare finanzielle Entlastung bedeutet.

#### DIE DATEN IM ÜBERBLICK:

Wohnfläche: 51?m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

Neuer Parkettboden (Landhausdiele Eiche)

Sicherheitstüre neu

Modern ausgestattetes Badezimmer mit italienischen Designerfliesen

Heller Wohn-Essbereich mit TV-Anschluss

Neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster bereits eingebaut

Bushaltestelle direkt vor dem Haus

Sofort verfügbar

#### Raumaufteilung:

Vorraum (9,00?m<sup>2</sup>)

WC (1,10?m<sup>2</sup>)

Badezimmer (5,90?m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer (10,30?m<sup>2</sup>)

Wohn-/Essbereich (24,50?m<sup>2</sup>)

#### IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;500m
Apotheke		&lt;1.000m
Klinik		&lt;3.500m
Krankenhaus		&lt;1.000m
Kinder		&lt;500m
Schulen	Schule	&lt;500m
Kindergarten		&lt;500m
Universität		&lt;4.500m
Höhere Schule		&lt;8.000m
Nahversorgung	Supermarkt	&lt;500m
Bäckerei		&lt;500m
Einkaufszentrum		&lt;5.000m
Sonstige	Bank	&lt;1.000m
Geldautomat		&lt;1.000m
Post		&lt;1.500m
Polizei		&lt;1.500m
Verkehr	Bus	&lt;500m
Straßenbahn		&lt;6.000m
U-Bahn		&lt;8.500m
Bahnhof		&lt;1.000m
Autobahnanschluss		&lt;2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 50.8m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 212.16m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 175000€

Nebenkosten: 139.66€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Thomas

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)