



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 48128

erstellt am : 15.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 339000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Gertraud Fuchs

Tel: +43 664 230 6901

gertraud.fuchs@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 52.77m²

Beim Nußdorfer Platz: 2-Zimmer Wohnung zum begrünten Innenhof hin - generalsaniert - Top 20



Zum Verkauf steht diese hochwertige, soeben generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung in Nussdorf im 19. Bezirk. Die Wohnung ist im 1. DG und südlich ausgerichtet zum begrünten Innenhof hin.

Sie können die Wohnung rasch beziehen, eine hochwertige Küche ist bereits eingebaut.

Der Großteil der Wohnungen im Haus wurde soeben saniert - weiter unten finden Sie Hinweise auf weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf.

Die ca. 52,77 m² große Wohnung verfügt über (Grundrissplan liegt bei):

Helle große Wohnküche ca. 34,76 m², inkl. halb abgetrenntem Küchenbereich (ca. 2,4 m breit)

Schlafzimmer mit ca. 9,38 m² (Breite 2,35 m) mit Abstellraum 2,5 m²

Bad ca. 3,61 m² mit Wanne, Waschbecken, Handtuchwärmer und Therme

Abstellraum mit WM-Anschluss direkt neben dem Küchenbereich (Breite 0,67 m)

Separates WC

Vorraum

Küche:

Weiß EWE-Küche mit allen notwendigen Geräten: Geschirrspüler, Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug und ein freistehender grauer Kühlschrank mit separatem TK-Bereich (alle Geräte von AEG).

Raumhöhe:

Die Wohnküche ist 2,6 m - 2,8 m hoch. Die Raumhöhe im Schlafzimmer beträgt 2,6 m - in der Küche 2,8 m.

Grundriss:

Vom Vorraum aus geht es links in das separate WC und rechts ins Bad (mit Wanne).

Geradeaus gelangen Sie in die geräumige Wohnküche mit fertiger Küche (räumlich halb abgetrennt) und kleinem Abstellraum direkt neben der Küchenzeile.

Auf der anderen Seite der Wohnküche liegt das Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum/Schrankraum.

Die Türbeschläge der Wohnungstüre werden noch getauscht.

Einlagerungsraum im Stockwerk darunter: der Wohnung zugeordnet ist ein Einlagerungsraum (ähnlich Kellerabteil), praktischerweise im Stockwerk unter der Wohnung.

Das Stiegenhaus und die Hausfassade (straßen- und hofseitig) wurden kürzlich saniert.

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

Komplette Küche bereits vorhanden

Neuer Parkettboden, im Bad und WC Fliesen

Neues Bad mit Badewanne und Regendusche

Hochwertige Grohe-Armaturen im Bad

WC separat

Wohnung zum begrünten Innenhof hin - südliche Ausrichtung
Kunststoff-Fenster mit 2-fach Verglasung (Egger Glas E-Plus, Schallschutz)
Außenjalousien an allen Fenstern
Wolf-Gastherme im Bad
Neue Gegensprechanlage im Vorraum

Für die Bewohner des Hauses stehen ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum und eine Waschküche (Waschmaschine + Trockner) zur Verfügung.

Tiefgarage:

Im Haus gibt es eine Tiefgarage, mit dem Lift im Haus erreichbar.

Nebenkosten beim Kauf (jeweils in Prozent des Kaufpreises):

1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr: Wegfall bei 5 Jahre Hauptwohnsitz nach Kauf

3,5 % Grunderwerbsteuer

3 % zuzüglich 20 % MWSt Maklerprovision

1,2 % zuzüglich 20 % MWSt + Barauslagen: Pauschalhonorar für den Kaufvertragserrichter und Treuhänder (Tiefenthaler und Gnesda Rechtsanwälte GmbH).

Flächenwidmung:

Das Grundstück bzw. die Umgebung liegen in einer "Schutzzone": der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde gerade neu beschlossen und die Schutzzonen ausgeweitet. Damit ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und des Stadtbildes besonders geschützt.

Die Widmung ist W - Wohnwidmung mit begrüntem Innenhof.

Lage - Infrastruktur:

Die Wohnung ist auf der Rückseite des schönsten Gebäudes am Nußdorfer Platz - dort steht Ihnen ein Billa und eine Gottschalk Putzerei zur Verfügung, ein Hofer und eine Post-Filiale sind in der Nähe.

Das Einkaufszentrum Q 19 ist gleich ums Eck: mit Interspar, Felber Bäckerei, dm, Trafik, Thalia Buchhandlung, Marionnaud, H&M, Fitinn etc.

3 Ärzte für Allgemeinmedizin sind in unmittelbarer Nähe niedergelassen.

Nussdorf ist bekannt für seinen großen Anteil an Grünfläche, die Nähe zur Donau und Donauinsel und den Bergen: Nussberg, Kahlenberg, Leopoldsberg.

Viele stimmungsvolle Heurige und Buschenschanken mit langer Tradition finden Sie in Nußdorf.

Für ausgedehnte Spaziergänge laden die Donaupromenade, der Stadtwanderweg 1 und die Weinberge ein.

Öffis:

Straßenbahn D: hält direkt am Nußdorfer Platz und bringt Sie in den 1. Bezirk.

Schnellbahn S 40: fährt ebenfalls vom Bahnhof am Nußdorfer Platz weg: verbindet den Franz-Josefs-Bahnhof im 9. Bezirk mit Tulln (fährt über Klosterneuburg).

Bus 38A: vom Bahnhof Heiligenstadt (U4) bis zum Leopoldsberg - hält bei bekannten Stationen wie Himmelstraße, Cobenzl, Krapfenwald, Sulzwiese, Kahlenberg und am Ende dem Leopoldsberg.

Bus 400 (VOR): bringt Sie nach Heiligenstadt zur U4 oder nördlich nach Klosterneuburg, Kierling und Maria Gugging (Verbindung zu IST Austria).

Folgende weitere sanierte Wohnungen im Haus stehen ab sofort zum Verkauf bereit:

Top 2 (Link): 47,28 m² mit 1 Zimmer um 229.000 ? Kaufpreis

Top 6 (Link): 36,52 m² mit 1 Zimmer um 229.000 ? Kaufpreis

Top 9 (Link): 55,95 m² mit 2 Zimmern plus 1,97 m² Loggia um 359.000 ? Kaufpreis

Top 30 (Link): 63,73 m² mit 1 Zimmer und 1 Galerie (Maisonette) um 429.000 ? Kaufpreis

Noch mehr sanierte Wohnungen im Haus folgen bald.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin, da Kaltenegger Real öfter Immobilien des Eigentümers zur Vermittlung erhält.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche: 52.77m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuuerung: Gas,

hwbwert: 49m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.14m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 339000€

Nebenkosten: 132.94€

Kontaktinformationen

Vorname: Gertraud

Nachname: Fuchs

Tel.: +43 664 230 6901

E-Mail: gertraud.fuchs@kaltenegger-real.at