



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 45549

erstellt am : 04.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Gertraud Fuchs

Tel: +43 664 230 6901

gertraud.fuchs@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 47.28m<sup>2</sup>

## Beim Nußdorfer Platz: Tolle helle generalsanierte 1-Zimmerwohnung - Top 2



Mit dieser hellen Wohnung können Sie sich den Traum erfüllen, im stimmungsvollen Nußdorf am Rande von Wien zu leben. Fast schon im Grünen (in Nähe zur Donau und Donauinsel) - dennoch sehr gute Infrastruktur, alles gut erreichbar.

Die Wohnung wurde soeben hochwertig generalsaniert und kann rasch bezogen werden. Der Eigentümer ist bereit, eine neue Küche auf eigene Kosten einzubauen.

Der HWB-Wert ist 49 kWh / m<sup>2</sup> / Jahr (Heizwärmebedarfswert im Energieausweis). Das ist Klasse B und ermöglicht effizientes Heizen.

Stockwerk - erhöhtes EG: laut Plan ist es eine EG-Wohnung - tatsächlich liegt die Wohnung deutlich höher, weil die Straße leicht ansteigend ist. Das Fensterbrett im Wohnzimmer ist ca. in 4,4 m Höhe vom Gehsteig weg gemessen.

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

Die 47,28 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über (Grundrissplan liegt bei):

1 großzügiges helles Zimmer ca. 38,37 m<sup>2</sup> inkl. Küchenbereich (ca. 2,16 m breite Nische für Küche)

Bad ca. 5,16 m<sup>2</sup> mit Wanne, Waschbecken, Handtuchwärmer und WC

Abstellraum ca. 1,22 m<sup>2</sup> mit Therme und Waschmaschinen-Anschluss

Vorraum ca. 3,21 m<sup>2</sup>

plus Kellerabteil (im selben Stock wie Wohnung)

Bad:

Die Badewanne ist auch zum Duschen perfekt geeignet durch einen schwenkbaren Glasspritzschutz. Wenn nicht benötigt, wird die Glaswand seitlich zur Wand geschoben und vergrößert optisch das Bad. Hochwertige Grohe-Armaturen inklusive Regendusche.

Die Türbeschläge der Wohnungstüre werden noch getauscht.

Ausrichtung der Wohnung: nach Norden hin, zur Freihofgasse hin (Ecke Heiligenstädter Straße)

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

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

Küche wird noch vom Eigentümer eingebaut

Neuer Parkettboden, Fliesen im WC

Neues Bad

Hochwertige Grohe-Armaturen im Bad

Fensterfront bringt Helligkeit und Weite

Fenster mit 2-fach Verglasung (Egger Glas E-Plus, Schallschutz)

Außenjalousien an allen Fenstern

Waschmaschinen-Anschluss im Abstellraum

Vaillant Therme im Abstellraum

Neue Gegensprechanlage im Vorraum

Einlagerungsraum im selben Stockwerk: der Wohnung zugeordnet ist ein Einlagerungsraum (Kellerabteil), der praktischerweise im selben Stockwerk wie die Wohnung ist - und in der Nähe des Liftes.

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 - Entfall möglich bei Hauptwohnsitz und 5 Jahre Behaltefrist

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 Schutzzone ausgeweitet. Damit ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und des Stadtbildes besonders geschützt.

Die Widmung des Grundstückes 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 ebenfalls sanierte Wohnungen im Haus stehen ab sofort zum Verkauf bereit:

Top 6 (Link): 36,52 m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer um 229.000 ? Kaufpreis

Top 9 (Link): 55,95 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern plus Loggia 1,97 m<sup>2</sup> um 359.000 ? Kaufpreis

Top 20 (Link): 52,77 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern um 339.000 ? Kaufpreis

Top 30 (Link): 63,73 m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer und 1 Galerie (Maisonette) um 429.000 ?

Mehrere weitere sanierte Wohnungen im Haus folgen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.28m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 49m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.14m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 119.11€

## Kontaktinformationen

Vorname: Gertraud

Nachname: Fuchs

Tel.: +43 664 230 6901

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