



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 48899

erstellt am : 18.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 429000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Gertraud Fuchs

Tel: +43 664 230 6901

gertraud.fuchs@kaltenegger-real.at

Wohnfläche: 63.73m²

Beim Nußdorfer Platz: Helle Maisonette-Wohnung im DG - generalsaniert - Top 30



Schöner Wohnen in Nussdorf: Zum Verkauf steht diese hochwertige, soeben generalsanierte Wohnung mit Schlafzimmer auf der Galerie. Die Wohnung ist im 2. DG (oberster Stock) des Hauses zum begrünten Innenhof hin.

Sie können die Wohnung rasch beziehen - eine neue Küche mit Geräten 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. 63,73 m² große DG-Wohnung verfügt über (Grundrissplan liegt bei):

Helle große Wohnküche inkl. breite Nische mit hochwertiger Küche

Schlafzimmer über Stufen in der oberen Ebene der Wohnung (Maisonette)

Bad mit Wanne, Waschbecken, Handtuchwärmer, Therme und WC

Abstellraum

Vorraum

Küche:

Weißer HAKA-Küche mit Bosch Geräten: Geschirrspüler (Silent Plus), Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Mikrowelle, Kühlschrank mit TK-Fach

Grundriss:

Vom Vorraum aus ist das Bad mit WC links und der Abstellraum daneben. Auf der rechten Seite gelangt man in die große Wohnküche mit den Dachgeschoß-Fenstern. Das Schlafzimmer ist über Stufen in die Galerie zu erreichen (Maisonette).

Einlagerungsraum in EG: der Wohnung zugeordnet ist ein Einlagerungsraum (ähnlich Kellerabteil) im EG des Hauses.

Die Türbeschläge der Wohnungstüre werden noch getauscht.

Ausrichtung der Fenster der Wohnung: nach Süden und Westen hin zum begrünten Innenhof

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

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

Neue komplette Küche ist vorhanden
Neuer Parkettboden, im Bad und WC Fliesen
Neues Bad mit Badewanne und Regendusche
Hochwertige Grohe-Armaturen im Bad
Velux DG-Fenster mit 2-fach Verglasung
Außenjalousien an allen Fenstern
Vaillant Gasterme im Bad

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

Energieausweis:

Hervorzuheben ist der gute Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) im Haus von 49 kWh / m² / Jahr, das entspricht der Klasse B. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor f GEE beträgt 1,14.

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 20 (Link): 52,77 m² mit 2 Zimmern um 339.000 ? Kaufpreis

Mehrere weitere 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: 63.73m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 49m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.14m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 429000€

Nebenkosten: 160.55€

Kontaktinformationen

Vorname: Gertraud

Nachname: Fuchs

Tel.: +43 664 230 6901

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