



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 45548

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: 36.52m²

Beim Nußdorfer Platz: schöne generalsanierte 1-Zimmerwohnung - Top 6



Entdecken Sie diese helle Wohnung mit effizientem Grundriss im stimmungsvollen Nußdorf am Rande von Wien. 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 / m² / 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 höher, weil die Straße leicht ansteigend ist.

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

Die 36,52 m² große Wohnung verfügt über (Grundrissplan liegt bei):

1 großzügiges helles Zimmer ca. 26,7 m² inkl. Küchenbereich (ca. 2,25 m breite Nische für Küche)

Bad ca. 3,7 m² mit Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer und Therme

Separates WC

Abstellraum ca. 1,6 m² mit Waschmaschinen-Anschluss

Vorraum ca. 3,7 m²

plus Kellerabteil

Die Türbeschläge der Wohnungstüre werden noch getauscht.

Ausrichtung der Fenster der Wohnung: nach Norden hin, zur Freihofgasse.

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

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

Küche wird noch vom Eigentümer eingebaut
Neuer Parkettboden, im Bad und WC Fliesen
Neues Bad mit Dusche
Hochwertige schwarze Kludi-Armaturen im Bad
WC separat

Fensterfront bringt Helligkeit und Weite
Kunststoff-Fenster mit 2-fach Verglasung (Egger Glas E-Plus, Schallschutz)
Außenjalousien an allen Fenstern
Waschmaschinen-Anschluss im Abstellraum
Gastherme im Bad
Neue Gegensprechanlage im Vorraum

Einlagerungsraum im selben Stockwerk: der Wohnung zugeordnet ist ein Einlagerungsraum

(Kellerabteil), praktischerweise im selben Stockwerk wie die Wohnung.

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 Schutzzone 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 ebenfalls sanierte Wohnungen im Haus stehen ab sofort zum Verkauf bereit:

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

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

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

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

Mehrere weitere sanierte Wohnungen im Haus folgen in wenigen Tagen.

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: 36.52m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 49m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.14m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 92€

Kontaktinformationen

Vorname: Gertraud

Nachname: Fuchs

Tel.: +43 664 230 6901

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