

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Elisabeth Preissl**

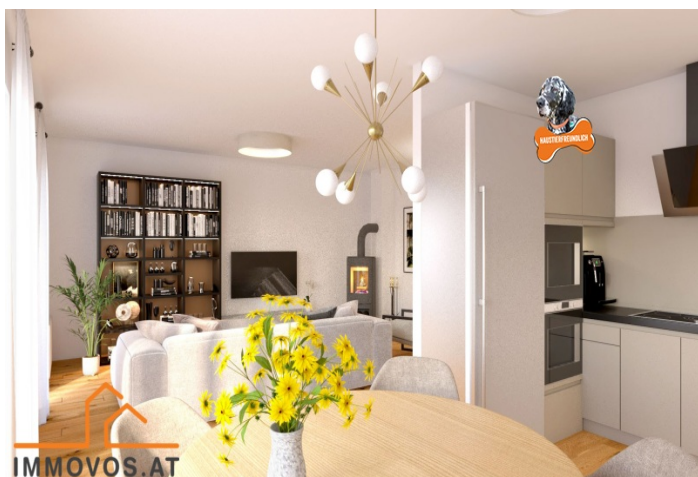
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 27. 07. 2024

## GRÜNLAGE KLOSTERNEUBURG AM ÖLBERG: DIE FAMILIENWOHNUNG!! 4 SCHLAFZIMMER, SÜDTERRASSE, 2 TIEFGARAGENPLÄTZE



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45772
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Tulln
<b>Ort:</b>	Klosterneuburg
<b>Lage:</b>	Ölberg/Käferkreuzgasse

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 729.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 364,43
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 168,90
<b>Heizkosten (ex. USt):</b>	€ 35,78
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 612,71
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Toplage Ölberg: Ein lang gehegter Traum für Familien wird wahr!

Darum schätzen wir diese großartige Wohnung so ein:

- + alle Räume auf EINER Ebene mit Weinberg- und Gartenblick
- + 4 geräumige Schlafzimmer (ca. 16 + 16 + 17 m<sup>2</sup>), davon ein Master-Schlafzimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup>
- + 2 Bäder + 2 WCs (Gäste-WC nebst Vorraum)
- + perfektes Layout mit funktionaler Trennung in Wohn- u. Privatbereich (vorgesetzte Tür zum 2. Vorraum)
- + gemütlicher familien-tauglicher Wohnbereich mit offener Küche von 41 m<sup>2</sup> mit Südostausrichtung
- + sonniger Balkon vor dem Wohnbereich von ca. 15 m<sup>2</sup> mit gutem Zuschnitt für einen Sitzplatz
- + angenehme Raumhöhe
- + moderner 9-Personen-Lift und stufenloser Zugang barrierefrei und Kinderwagen-tauglich

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 152,00 m<sup>2</sup>

**Balkon Fl. ca.:** 15,00 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche ca:** 2,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort

**Baujahr:** 2009

**Zimmer:** 5

**Geschosse:** 3

**Stockwerk:** 1

**Stellplätze** 2

**Tiefgarage:** 2

**Anzahl Balkone:** 1

**Bäder:** 2

**Anzahl WCs:** 2

**Alter:** Neubau

**Heizung:** Zentralheizung

**Befuerung:** Gas

**Heizwärmebedarf:** 32,6 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

**fGEE:** 0,97

## AUSSTATTUNG:

**Abstellraum** ✓

**Barrierefrei** ✓

**Einbauküche** ✓

**Küche offen** ✓

**Lift** ✓

**Garage** ✓

**Tiefgarage** ✓

**Kabel oder Sat TV** ✓

**Fahrradraum** ✓

**Isolierfenster** ✓

**Kamin** ✓

**Rolladen** ✓

**Sicherheitstechnik** ✓

+ Ausblick ins Grüne mit einem gepflegten gestalteten Umfeld

+ moderne zeitgemäße Wohnanlage mit mehreren Bauteilen - Baujahr 2009

Die Böden in den Zimmern und im Wohnbereich bieten einen verlegfertig vorbereiteten Estrich, Parkettböden oder Fliesen können nach Wunsch und Geschmack der KäuferIn/nen verlegt werden. Alle Wände neu weiß ausgemalt.

Die Einbau-Küche mit ausreichend Arbeitsfläche und Markengeräten kann auf Wunsch entfernt oder übernommen werden (inkludiert). Für einen großen Stand-alone Kühlschrank ist genügend Platz.

Die 2 Bäder mit Wanne und Dusche sind funktional und zweckmäßig gestaltet. Das Wannenbad bietet einen Doppelwaschtisch, das Duschbad ein WC, jeweils Ventilatoren, Lichtauslässe für beleuchtbare Spiegel, Sprossenheizkörper und viel Platz für Stauraum-Regale.

Fenster mit 2-fach Verglasung u. weißen Kunststoff-Rahmen, ebenso die Terrassentüren.

Bodenheizkörper vor den Fenstertüren sorgen für einen angenehmen Wärmeschleier.

Zeitgemäße Elektrik.

Kaminanschluss für einen Kaminofen im Wohnbereich vorhanden.

Eingangstür mit Mehrfachverriegelung, gem ÖNorm B 3850 und Brandschutzausstattung EiT 30

Balkon mit pflegeleichten Betonplatten ausgelegt und Glas-Reling mit satinierten Glaspaneelen als Sichtschutz.

Außenleuchte, FRUP-Steckdose und Wasseranschluss (Kemper) vorhanden.

Gegensprechanlage, Garagenzufahrten straßenseitig mit automatischem Tor (Einfahrtshöhe jeweils 2,1 m) und Funkhandsender, Tiefgarage unter den Bauteilen.

Das Haus verfügt bereits über eine Fassadendämmung. Die Heizung erfolgt über Radiatoren und eine haus-eigene Zentralanlage mit Gas. Vom Fachmann wurde ein für die WE-Gemeinschaft vorteilhafter Versorgervertrag ausgehandelt, der deutliche günstigere Bedingungen zu bieten hat als ein Fernwärme-Anschluss.

Die Gemeinschaft hat sich daher für die Beibehaltung der Vereinbarung entschieden.

Die Heizungsanlage wird laufend gewartet.

Fahrrad- und einen Kinderwagenabstellraum. Ein Kinderspielplatz befindet sich in der Anlage. Sehr nahe Haltestellen der öffentlichen Buslinien an der Ziegelofengasse.

Das Gebäude befindet sich innerhalb der Wohnanlage an der hinteren Grundgrenze mit totaler Ruhelage und Blick über die Stifts-Weingärten. Hier sagen sich die Fühse tatsächlich gute Nacht ;-)

Die Anlage mit mehreren Baukörpern ist locker mit gepflegten Grünflächen dazwischen gestaltet. Die Betreuung der Grünflächen wird von der Hausverwaltung beauftragt, dies ist in den Betriebskosten enthalten.

Für allfällige Instandhaltungsmaßnahmen steht ein gut dotierter Rücklagen-Fonds von EUR 154.000,-- (Stand per Jänner 2024) zur Verfügung. Die jährliche Dotierung für die gesamte Anlage beträgt nach derzeitiger festgelegter Vorschreibung ca. EUR 118.000,-- jährlich. Der letzte Beschluss der WEG umfasste u.a. die Einleitung eines Glasfaserkabels zu den Verteilern und die Reinigung einiger Fassaden, diese Maßnahmen finden aus der Rücklage Deckung.

Energieausweis Bestandsgebäude erstellt 2018: HWB 32,6 kWh m<sup>2</sup>.a, fGEE 0,97

2 Stellplätze können mit erworben werden, sie sind getrennt als WE-Objekte verbüchert - Flächenplätze mit ca. 3 x 5 m.  
Zufahrt über automatisches Tor mit Fernbedienung.  
Kaufpreis pro Stellplatz EUR 22.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (brutto 3,6 %).

Begehrter Kaufpreis für die Wohnung: EUR 729.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (brutto 3,6 %).

Beste Einkaufsmöglichkeiten bietet Ihnen Klosterneuburg mit seiner ausgezeichneten gehobenen Infrastruktur in allen Bereichen  
Der nächste Interspar-Markt beim Verteilerkreis Albrechtstraße ist in Gehdistanz oder mit dem Fahrrad rasch erreichbar.  
Die zahlreichen Zubringer-Buslinien haben am Niedermarkt ihren zentralen Stützpunkt und führen teilweise in wenigen Minuten bis zur U-4 Heiligenstadt nach Wien. Der Bahnhof Kierling/Weidling ermöglicht die rasche Verbindung mit Zügen von/nach Wien über

Heiligenstadt oder den Franz-Josefs-Bahnhof im 9. Bezirk.

Zahlreiche Fach-/Ärzte haben in Klosterneuburg ihren Sitz, ein Krankenhaus ist ebenso verfügbar wie mehrere Apotheken.

IMMODOG OSCAR hat geschickt, dass es in der Nähe der Wohnanlage eine Tierarztpraxis gibt. Gassi-Gehen können Sie hier entspannt im Umfeld. 2 große Hundebedarfsmärkte und einige Hundefriseure lassen Oscar das Angebot für Vierbener als EXZELLENT bewerten!

Wir weisen auf ein familiäres Naheverhältnis zum Abgeber hin (Freundeskreis) und sind als Doppelmakler tätig.

Sie suchen ein ruhiges und bequemes Familien-Domizil in grüner Umgebung und schätzen die ausgezeichnete Infrastruktur Klosterneuburgs? Dann ist dieses Angebot für Sie bestimmt!

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.



