

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

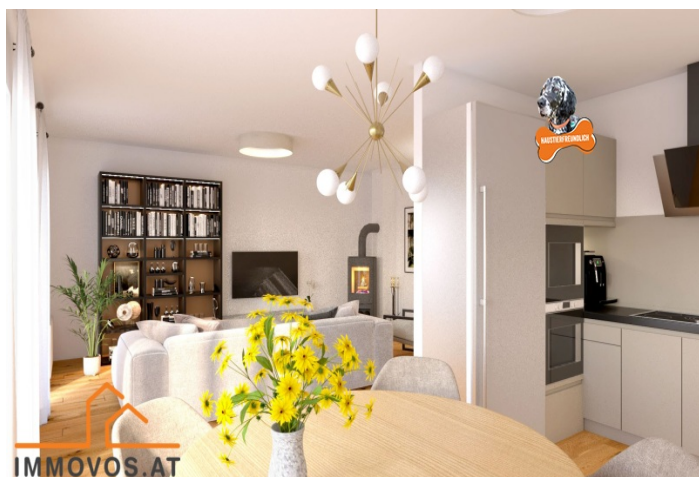
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 27. 07. 2024

SPITZENPREIS!!!! € 4,100/M²!!!AM FUSS DES ÖLBERGS! "DIE" FAMILIENWOHNUNG 4 SCHLAFZIMMER, 2 GARAGENPLÄTZE UND RUNDUM GRÜN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45816
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Tulln
Ort:	Klosterneuburg
Lage:	Ölberg/Käferkreuzgasse

KOSTEN

Preis:	€ 669.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 364,43
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 168,90
Heizkosten (ex. USt):	€ 35,78
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 612,71
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Klosterneuburg Ölberg - im Grünen wohnen mit Blick auf die Weinberge und trotzdem die Öffis vor der Tür!
KEINE GARTENARBEIT UND DOCH RUNDUM GRÜN!

Die Facts für Sie in Kurzform - es fehlt an Nichts:

- + alle Räume auf EINER Ebene mit Weinberg- und Gartenblick
- + 4 geräumige Schlafzimmer (ca. 16 + 16 + 17 m²), davon ein Master-Schlafzimmer mit ca. 21 m²
- + 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 m² mit Südostausrichtung
- + sonniger Balkon vor dem Wohnbereich von ca. 15 m² mit gutem Zuschnitt für einen Sitzplatz, Außenleuchte, Wasseranschluss
- + angenehme Raumhöhe

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 152,00 m²

Balkon Fl. ca.: 15,00 m²

Kellerfläche ca: 2,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort

Baujahr: 2009

Zimmer: 5

Geschosse: 3

Stockwerk: 1

Stellplätze 2

Tiefgarage:

Anzahl Balkone: 1

Bäder: 2

Anzahl WCs: 2

Alter: Neubau

Heizung: Zentralheizung

Befuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 32,6 kWh/m²/Jahr

fGEE: 0,97

+ 2 Abstellräume

+ moderner 9-Personen-Lift und stufenloser Zugang barrierefrei und Kinderwagen-tauglich

+ EWE Einbauküche mit hochwertigen Geräten

+ Die Böden weisen einen neuen verlege-fertigen Estrich auf.

+ Alle Wände neu weiß ausgemalt.

+ Kaminanschluss im Wohnbereich möglich

+ Eingangstür gem. Ö-Norm B 3850 und

Brandschutzausstattung EiT 30

+ Tiefgarage mit Funksender 2 Stellplätze im Wohnungseigentum dabei

+ Fassadendämmung

+ geräumiger Kellerlagerraum

+ Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

+ gut dotierter Rücklagenfonds

+ Energieausweis Bestandsgebäude erstellt 2018: HWB 32,6 kWh m².a, fGEE 0,97

+ Immodog Oscar hat gecheckt und das Objekt für Vierbeiner als exzellent befunden!

Ideal für Familien: Kindergarten und 2 Volksschulen in Gehdistanz!

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Barrierefrei ✓

Einbauküche ✓

Küche offen ✓

Lift ✓

Garage ✓

Tiefgarage ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Fahrradraum ✓

Isolierfenster ✓

Kamin ✓

Rollstuhlgerecht ✓

Rolladen ✓

Sicherheitstechnik ✓

HINWEIS - WICHTIG!!!!

Entfall der Gebühr für Eigentumsrechts- und

Pfandrechtseintragung bis zu einer

Bemessungsgrundlage von € 500.000,-- bei Begründung des Hauptwohnsitzes.

Gerne stelle ich Ihnen dieses schöne Objekt persönlich vor!

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.

