

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Maria Zeiler

☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 17. 05. 2024

WEINBERGBLICK AM ÖLBERG: 5-ZIMMER-WOHNUNG + BALKON + VIEL PLATZ FÜR IHRE FAMILIE + 2 PKW-STELLPLÄTZE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45827
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Tulln
Ort:	Klosterneuburg
Lage:	Ölberg/Käferkreuzgasse

KOSTEN

Preis:	€ 729.000,00
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.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	152,00 m ²
------------------------	-----------------------

Toplage Klosterneuburg am Ölberg:

Sie wohnen mitten im Grünen mit Blick auf die Weinberge und haben trotzdem die Öffis vor der Tür.

Die Facts für Sie in Kurzform:

- + 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 (vorgesezte 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 Familien-Sitzplatz
- + Außenleuchte, Wasseranschluss, Steckdose a.d. Balkon vorhanden
- + angenehme Raumhöhe
- + sogar 2 Abstellräume

Balkon Fl. ca.:	15,00 m ²
Kellerfläche ca:	2,00 m ²
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/m ² /Jahr
fGEE:	0,97

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Tiefgarage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓
Rollstuhlgerecht	✓
Rolladen	✓
Sicherheitstechnik	✓

+ moderner 9-Personen-Lift und stufenloser Zugang barrierefrei und Kinderwagen-tauglich
 + EWE Einbauküche mit Marken-Geräten
 + Alle Böden mit einem neuen verlegefertigen Estrich versehen.
 + Wände neu mit weißer Innendispersion ausgemalt.
 + Kamin für Ofen-Anschluss im Wohnbereich vorhanden
 + Eingangstür gem. Ö-Norm B 3850 und Brandschutzausstattung EiT 30
 + 2 Stellplätze in der Haus-Tiefgarage im Wohnungseigentum,
 + automat. Tor u. Funksender sowie 2,1 m Einfahrtshöhe
 + Bauweise bereits mit Fassadendämmung
 + geräumiger Kellerlagerraum (trockener Neubau-Keller)
 + Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
 + gut dotierter Rücklagenfonds, laufende Instandhaltungsmaßnahmen
 + 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!

Wichtiger Hinweis:

Entfall der Gebühr für Eigentumsrechts- und Pfandrechtseintragung bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-- bei Begründung des Hauptwohnsitzes.

Gerne stelle ich Ihnen dieses schöne Objekt näher 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.







