



#0001005746

Schöne gepflegte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon

3400 Klosterneuburg



Kaufpreis: 225.000,00 €

Wohnfläche: 59,61 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
+43 664 60 517 517 39





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine 2 - Zimmer Wohnung in Klosterneuburg, in einer der beliebtesten Grünruhelagen der Stadt.

Die Wohnung liegt im 1.Stock (kein Lift!), ist nach Süd-Westen ausgerichtet und wie folgt aufgeteilt:

Vorraum

Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon

Schlafzimmer

Küche mit Fenster

Bad mit Dusche

WC

AR

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Das Haus wurde im Jahr 1964 errichtet.

Kaufpreis lastenfrei: € 245.000,-
zuzüglich Kaufnebenkosten.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar (Bemessungsgrundlage Kaufpreis netto) zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer (Basis Kaufpreis brutto)

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Basis Kaufpreis brutto)

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung(auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur Verfügung.

*** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! ***

Ich bitte Sie aus organisatorischen Gründen und Aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Name,



Wohnadresse, e-Mailadresse und Telefonnummer. Danke!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1964

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 60 m ²
Balkonfläche	ca. 7 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.06.2019
Gültig bis	03.06.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	46,09
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,24
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Anschlüsse	Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert



Sanitäreinrichtungen

Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Küche/Einbauküche





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	225.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	167,72 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	66,79 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	75,73 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	310,24 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	225.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	18.600,00 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	10.06.2022
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

GUTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

- + Supermärkte, Bäckereien
- + Kaffeehäuser und Gastronomie, Heuriger
- + Klosterneuburger Weinhügel, Kerblwiese

VERKEHRSANBINDUNG:

In 15 Fußminuten:

- + S-Bahn Klosterneuburg-Weidling
- + ÖBB Bahnhof
- + diverse Regionallinien

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

- < 500m: Krüger Herta
- < 500m: Doktor Gunda Kaltenegger
- < 500m: Diplom Tierarzt Schober Heribert
- < 500m: Med.R. Dr.Med. Leopold Kasses
- < 1km: Doktor Elfriede Wilfinger-Matyus
- < 1km: Dr.Med. Peter Lechner
- < 1km: Prim. Dr.Med. Hans Stopfer
- < 1km: Dr.Med. Liesbeth Schindl
- < 1km: Dr.Med. Beatrix Hofbauer
- < 1km: Dr.Med. Renate Maca
- < 1km: Dr. Ursula Völkel
- < 1km: Diplom Tierarzt Doktor Wirnsberger Andrea
- < 1km: Niederösterreichische Gebietskrankenkasse
- < 1km: Dr.Med. Jörg Sekera



- < 1km: Dr. Beatrix Hofbauer
- < 1km: Priv.-Doz. DDr. Gabriella Dvorak
- < 1km: Medizinalrat Doktor Nelly M. Zlamala
- < 1km: Landeskrankenhaus Klosterneuburg
- < 1km: Dr. Sandra Dusek

Gaststätten

- < 500m: Redinger
- < 500m: Hengl-Weinmayer
- < 500m: Gruber
- < 500m: Eulenspiegel
- < 1km: Restaurant Zeilinger
- < 1km: Gasthaus Blumenstöckl
- < 1km: Bierlokal Eulenspiegel
- < 1km: Kranister
- < 1km: Griechisches Restaurant Santorini
- < 1km: McCafé
- < 1km: McDonald's
- < 1km: Kapeller-Rosmann
- < 1km: Bernd Friedrich Wiechenthaler
- < 1km: Kerbl
- < 1km: Pizzeria Castelnuovo
- < 1km: Svoboda Fisch & Feinkost
- < 1km: Markgraf Wirtshaus
- < 1km: Weidlinger Stüberl
- < 1km: Stifts-Café
- < 1km: Stiftskeller
- < 1km: Gastmeisterei



< 1km: Binderstadl

< 1km: Weingut Stift Klosterneuburg

< 1km: Hollywood Pizza-Service

< 1km: Stadtbeisl Klosterneuburg

< 1km: Leonardelli Eissalon

< 1km: I Fratelli

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Postamt 3400

< 500m: Bezirksgericht Klosterneuburg

Bildung

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg

< 1km: Höhere Bundeslehranstalt und Bundesamt für Wein- und Obstbau

< 1km: Gymnasium Klosterneuburg

< 1km: Volksschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg, Sachsenviertel

< 1km: NÖ Landeskindergarten Klosterneuburg

< 1km: Privatschule GaLeMo des Vereins GaLeMo-Verein für Ganzheitliches Lernen nach Montessori

Sonstiges

< 1km: VW Weilguni

< 1km: Eni Klosterneuburg

< 1km: eni wash

< 1km: Raiffeisen Bank

< 1km: Porsche Inter Auto

< 1km: Raiffeisen Bank Klosterneuburg

< 1km: BP Autowäsche



< 1km: Volksbank

< 1km: Oberbank

Hypo Noe Landesbank

Hypo Bank NÖ - Klosterneuburg

Kultur & Freizeit

< 1km: Kino Klosterneuburg

< 1km: Sommerkino

< 1km: Qualitymovement

< 1km: Schiefergarten Klosterneuburg

< 1km: Figurella International

< 1km: Alte Militärschwimmschule Klosterneuburg

Einkauf

< 1km: Vinothek Stift Klosterneuburg

< 1km: Rathaus-Apotheke Mag.Pharm. Roman Kostiuik

< 1km: Frisör L'Altra

< 1km: Johann Wallner Textilreinigung

< 1km: Parfümerie Karoline

< 1km: Lidl

< 1km: Bipa

< 1km: Stiftskellerei Klosterneuburg

< 1km: Pia Frisurendesign

Bipa

Libro

Dm Drogerie Markt

Eduscho

Verkehrsanbindung

< 1km: P2 Vinothek Stift Klosterneuburg



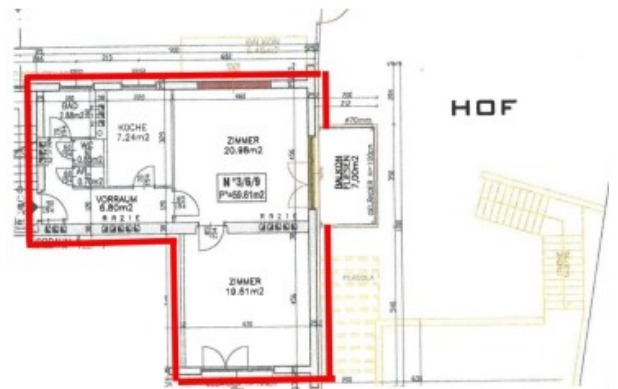
< 1km: P+R Bahnhof Klosterneuburg-Weidling

< 1km: P1 Stift Klosterneuburg



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

