



#0001008252

Eleganz & Urlaubsflair direkt am Wasser

1190 Wien



Kaufpreis: 2.700.000,00 €

Wohnfläche: 300,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

So groß wie ein Haus!

Hier kann man sowohl den wunderschönen Blick auf die Donau als auch den hauseigenen Badeplatz mit großzügigem Holzsteg zum Sonnen, Baden, Paddeln oder Rudern genießen!

Highlights:

Zugang zum Wasser
freier Blick
3,55 (!) Raumhöhe
alles auf einer Wohnebene- barrierefrei
Topzustand
beste Ausführung
offener Kamin
Klimaanlage
große Balkone
Garagenplätze mit E- Ladestation

Diese vorzügliche, höchsten Ansprüchen genügende Wohnung wurde im Zuge einer Komplettsanierung der ehemaligen „Tegetthoff“ Marinekaserne 2017 errichtet. Großzügige, lichtdurchflutete Räume sind hier bestimmende Faktoren, die zur Rundum-Wohlfühl-Atmosphäre beitragen!

Die offene Raumaufteilung besticht mit einem beeindruckenden ca. 60 m² großen Wohnsalon, mit 3,5m hohen Decken, einem maßgefertigten Wandverbau und direktem Ausgang auf einen wunderbaren Balkon mit freiem Blick auf das Wasser. Was gibt es Schöneres, als hier bei einem Frühstück in den Tag zu starten!

Vom Wohnsalon begeben Sie sich in den gegenüberliegenden sonnigen Küchen- und Essbereich. Zahlreiche Fenster lassen viel Licht in die fantastische „Bulthaup“ Küche mit „Miele“ Geräten und einer praktischen Kücheninsel, die zum gemeinsamen Kochen mit Freunden und Familie einlädt. Vom Essbereich führt ein Ausgang zum süd-west-seitigen Balkon von wo Sie die Kirche vom Leopoldsberg erspähen können.



Der geräumige Master Bedroom hat ein vollausgestattetes en suite Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC. Ein großer, begehrter Kleiderschrank lässt alle Frauenherzen höherschlagen. Entlang des Korridors befinden sich weitere maßgefertigte Wandschränke mit unzähligen Stauraummöglichkeiten.

Ein weiteres Schlafzimmer mit en suite Bad, ein ca. 48 m² großer Musikraum mit Ausgang auf den Balkon und Blick aufs Wasser, der aber selbstverständlich auch als Schlafzimmer genutzt werden kann, sowie ein Haushaltsraum (größer als am Plan eingezeichnet) erwarten Sie am Ende des Flurs. Dort ist auch der 2. Eingang in die Wohnung. Ein weiterer Raum mit Fenster wird aktuell als großer begehrter Garderobenraum genutzt, könnte aber auch als Büro bzw. Gästezimmer dienen.

2 Tiefgaragenplätze inkl. Elektroladestation sorgen für zusätzlichen Komfort und sind im Kaufpreis inkludiert. Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2017
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage, Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 300 m ²
Balkonfläche	ca. 67 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.05.2015
Gültig bis	14.05.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	42,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,85
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	1
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Balkone	4

Hochwertigste Ausstattung und Möblierung nach Maß.
Klimaanlage
Parkett- und Natursteinböden inkl. Fußbodenheizung
elektr. Sonnenschutz



Küche: "Bulthaup" mit Geräten von "Miele" im Preis inkludiert

maßgefertigte Einbauten im Preis inkludiert

Haushaltsraum: Waschmaschine/Trocknerkombination im Preis inkludiert

bewegliche Möblierung: "B&B Italia" & weitere sowie TV-sets "Loewe" / 85", 77", 75", 55" optional

Hausanlage:

große Tiefgarage - 2 Stellplätze mit Steckdose im Preis inkludiert

großes Kellerabteil

Hebebühne für einen barrierefreien Zugang zum Haus

Zugang zum Wasser und Badesteg

MERKMALE

Lage	Nord-Osten, Süd- Westen	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Klimaanlage, Rollstuhlgerecht, Fahrstuhl / Lift, Offener Kamin, Rolladen	Fußboden	Parkett
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Denkmalgeschützt		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.700.000,00 €
-----------	----------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	923,30 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	275,58 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	70,10 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten Lift	83,61 € inkl. 10% USt.
Heizkosten	122,03 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	19,05 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	1.493,67 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	2.700.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2019
----------------------------	------------

WEITERE KOSTEN

Betriebskosten Lift (Monatlich)	6,94 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	-----------------------





LAGE UND UMGEBUNG

Einzigartige Lage direkt an der Donau mit unzähligen Möglichkeiten für sämtliche Sportarten (Rad- und Walkingtouren, Rudern, Schwimmen, etc.)

Gleichzeitig ist man schnell mit den Öffis oder mit dem Auto in der City.

Einkaufsmöglichkeiten findet man in unmittelbarer Nähe (Billa plus, Lidl, OBI) sowie im beliebten Einkaufszentrum Q19 oder in der hübschen Klosterneuburger Innenstadt.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 1km: Avanti

Einkauf

< 500m: Spar

Verkehrsanbindung

< 1km: Stadbusse

Gaststätten

< 1km: Der Hirt

< 1km: Marina Kuchelau

< 1km: Yachthafen Kuchelau



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

