



#0001008252

## Eleganz & Urlaubsflair direkt am Wasser

1190 Wien



Purchase price: 2.700.000,00 €

Living Area: 300,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 Komplettanierung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2017
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	Underground Garage, Underground Garage

### AREAS

Living Area	ca. 300 sqm
Balcony Area	ca. 67 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	15.05.2015
Valid until	14.05.2025
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	42,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,85
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	1
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	4
Balconies	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

## FEATURES

Location	North-East, South-West	View	Distant View
Area	Suburban Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet, Drying Room, Bike Room
Special configuration	Air Condition, Wheelchair, Elevator, Chimney, Roller Shutter	Floor	Parquet
Furnished	Partially furnished	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Show, Bathtub	Kitchen	Kitchenette
Other	Listed Building		

**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	2.700.000,00 €
----------------	----------------

### RUNNING COSTS

Running costs	923,30 € incl. 10% VAT
Repair Costs	275,58 € incl. VAT
Running costs parking space	70,10 € incl. 20% VAT
Running costs Lift	83,61 € incl. 10% VAT
Heating Costs	122,03 € incl. 20% VAT
Warmwater	19,05 € incl. 10% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	1.493,67 € incl. VAT
Total buy price	2.700.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Deadline	31.12.2019
------------------	------------

### ADDITIONAL COSTS

Betriebskosten Lift (Monthly)	6,94 € incl. 20% VAT
-------------------------------	----------------------

**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

At the northern tip of Vienna on the Danube river, this exceptional location offers a multitude of sport activities (cycling, boating, jogging, etc.).

You can easily reach the City Center by car or by public transit.

Distance to the Vienna Internatioanl Airport is about 40 min. by car.

Close-by shopping either in "Klosterneuburg" or at the popular "Q19" mall.

## INFRASTRUCTURE

### Other

< 1km: Avanti

### Shopping

< 500m: Spar

### Transport

< 1km: Stadbusse

### Gastronomy

< 1km: Der Hirt

< 1km: Marina Kuchelau

< 1km: Yachthafen Kuchelau



GALLERY





## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss](#)

