

3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 173

2-Zimmer-Neubau - Sonnenbaden im Grünen



Ihre Ansprechpartnerin

Heidmarie Laister, MSc

+43 1 413 0000 - 118

+43 660 987 4118

h.laister@tiroxgroup.com

www.tiroxmakler.com

2-Zimmer-Neubau - Sonnenbaden im Grünen

Beschreibung

BEHAGLICHES WOHNEN AM ÖLBERG

Mitten im Grünen und gleichzeitig nahe der Metropole Wien. Ein Neubauprojekt, welches mit 3 Baukörpern ein rundum entspanntes Wohnen verspricht. Klosterneuburg ist nur wenige Kilometer von Wien entfernt und rasch mit dem Auto oder per Bahn zu erreichen. Schnell in der Stadt und den Feierabend im Grünen genießen. Klosterneuburg bietet eine hervorragende Infrastruktur, Nahversorger und Schulen befinden sich in Gehweite. Zahlreiche Freizeit- & Erholungsmöglichkeiten gibt es im umliegenden Wienerwald und den Weingebieten.

DAS PROJEKT:

44 Eigentums- und Vorsorgewohnungen mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon.

In 3 getrennten Baukörpern und auf jeweils 4 Geschoßen werden 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen 43 m² und 101 m² errichtet.

Dieses Projekt besticht durch seine herausragende Lage am Sonnenhang Ölberg. Die Aufteilung der Wohneinheiten in 3 verschiedene Baukörper vermittelt ein Gefühl von Weite. Entspannung und moderner Lifestyle in einem Projekt. Durch die recht einheitlichen Grundrisse vor allem bei den kleineren Wohneinheiten, wurde im Speziellen an eine leichte Vermietbarkeit gedacht, wenn Sie eine Wohnung als Anleger erwerben.

PKW-Stellplätze in der eigenen Tiefgarage.

Alle Wohnungen werden bezugsfertig übergeben, d.h. Sanitäreanlagen, Fliesen und Parkettboden sind im Kaufpreis inkludiert.

OPTIONALE KOSTEN:

- Kaufpreis Küche (Eigennutzer): EUR 4.560,-
- Kaufpreis Küche (Anleger): EUR 3.800,- netto

- Kaufpreis Garagenplatz (Eigennutzer): ab EUR 24.000,-
- Kaufpreis Garagenplatz (Anleger): ab EUR 22.080,- netto

WOHNTRAUM LEBEN ODER GELD ANLEGEN:

Vorteile einer Vorsorgewohnung

Mit dem Erwerb und der Vermietung einer Eigentumswohnung sichern Sie sich nachhaltige Erträge in Form von monatlichen Mieteinnahmen, die aufgrund einer Indexierung vor Inflation geschützt sind. Gleichzeitig bietet Ihre Vorsorgewohnung bestmögliche Sicherheit durch parifiziertes und im Grundbuch eingetragenes Wohnungseigentum. Damit ist sie auch ein handelbarer Wert: Sie kann unter Beachtung der steuerlichen Auswirkungen verkauft, belehnt, verschenkt oder vererbt werden.

Sicherheit



Durch den Vorsteuerabzug bei Vermietung sparen Sie beim Kauf Ihrer Vorsorgewohnung, die in den Bau- und Nebenkosten enthaltene Umsatzsteuer. Zusätzlich können Sie unter Einhaltung der steuerlichen Vorschriften neben der normalen Abschreibung alle mit Ihrer Vorsorgewohnung in Zusammenhang stehenden Aufwendungen und Ausgaben steuerlich geltend machen.

AUSSTATTUNG:

- PKW-Stellplätze im Untergeschoß
- Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum im jeweiligen Untergeschoß
- Müllraum im Kellergeschoß
- Personenlift in jedem Bauteil
- Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz (Unterputz), manuell bedienbar
- Eingangstüren mit Schallschutz in Einbruchwiderstandsklasse WK II bzw. RC 2
- Kabel-TV
- Fußbodenheizung
- Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung bzw. Fernwärme
- Sanitärobjekte (Keramik) Firma LAUFEN, Armaturen in Chrom FIRMA KLUDI oder gleichwertig
- Parkett in den Wohnbereichen (Holzart Eiche) und Fliesen in den Sanitärräumen

DIE LAGE:

Im grünen Zentrum und doch nahe der Metropole Wien. Der Wienerwald mit seinen zahlreichen Erholungsmöglichkeiten gleich nebenan. Mit der Bahn oder dem Auto nur wenige Minuten von Wien entfernt. Bahnhof Kierling im Nahbereich, fußläufig erreichbare Nahversorger und Schulen.

Einkauf

- Penny -> 500m
- Spar -> 950m
- Interspar -> 2,1km
- Pagro -> 2,2km
- Billa -> 3km
- Q19 Einkaufsquartier Döbling -> 9km

Bildung

- Kindergarten -> 1,8km
- Volksschule -> 1,9km
- BG/BRG Klosterneuburg -> 1,7km
- Universität Wien -> 17km

Gesundheit

- Apotheke -> 1,9km
- Allgemeinmediziner -> 800m
- Landesklinikum Donauregion -> 2,6km
- Privatklinik Döbling -> 13km

Verkehr



- Bahnhof Klosterneuburg Kierling -> 2,2km
- Regionalbus Haltestelle Marienheim -> vor Ort
- U4 Heiligenstadt -> 12km
- Autobahnzubringer Nordbrücke -> 12km
- Flughafen Wien -> 40,5km

Freizeit

- Stift Klosterneuburg -> 2,3km
- Strandback Klosterneuburg -> 3,8km
- Golfclub Tuttendörfl -> 6,2km
- Wien Innere Stadt -> 17km

SONSTIGES:

Aufgrund unserer Nachweispflicht können wir nur Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten, wie Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse beantworten. Wir bitten um Verständnis.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber und/oder Dritter zur Verfügung gestellt wurden.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 43 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Balkonfläche:	ca. 15 m ²	Beziehbar:	Dezember 2022
Etage:	EG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2022
		Energieausweis	
		HWB:	B 30,56 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,77

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster	Extras:	Fahrradraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

Preisinformationen

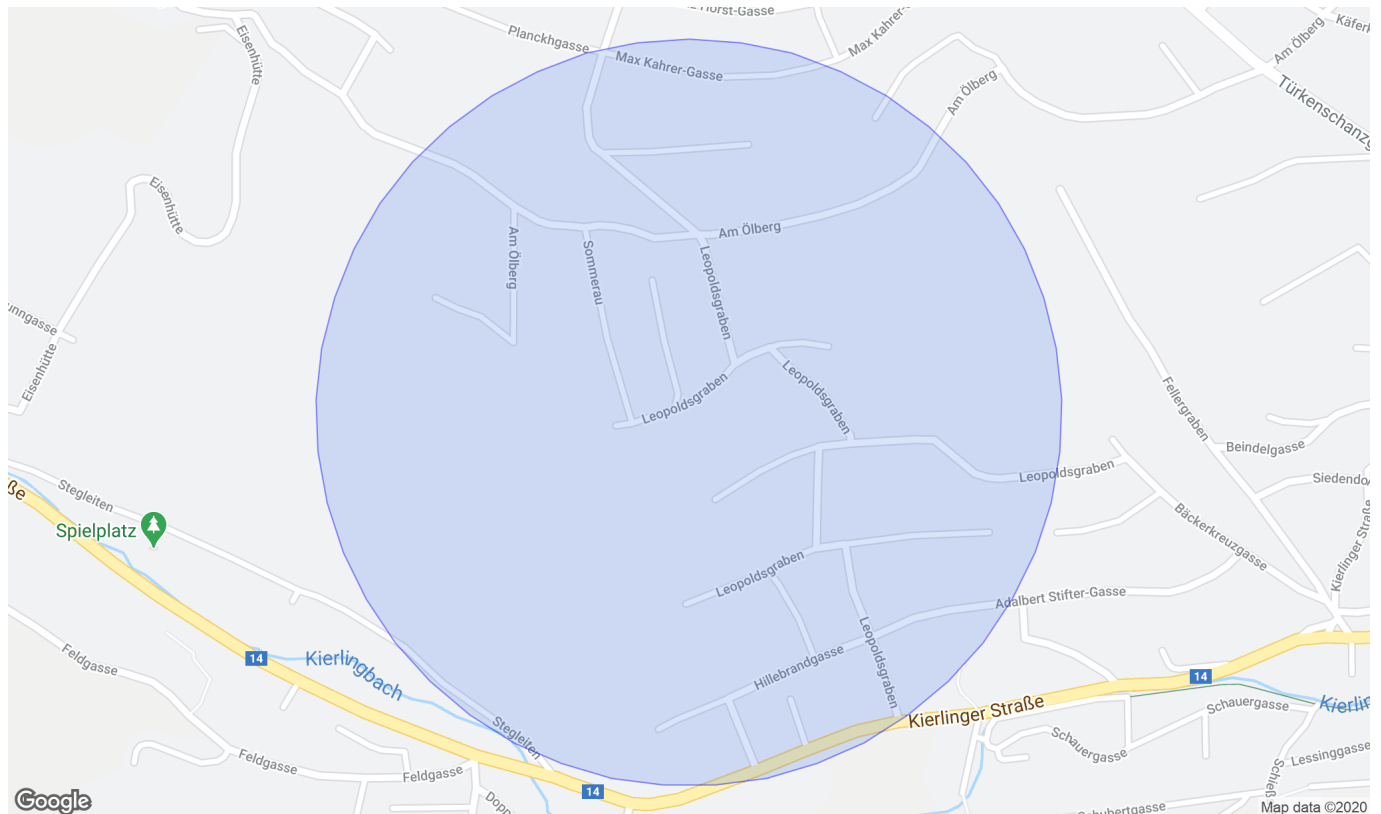
Kaufpreis:	231.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

Weitere Fotos



Lage

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m
Klinik	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	7.000 m
U-Bahn	8.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	8.000 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

