

Kontakt



Thomas K. Ruby

Telefon : **+43 664/8395313**
Mobil : **+43 664/8395313**
Fax : **+43 6225/83571**
E-Mail : **t.ruby@poetsch-immo.at**
Büro : **Poetsch Immobilien GmbH**
Adresse : **5020 Salzburg, Gaisbergstr. 4 A/**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/7967**
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **3400 Klosterneuburg**
Kaufpreis: **€ 358.000,-**
Wohnfläche: **102,30 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

BESONDERS SCHÖNE 3 ZIMMER ALTBAU WOHNUNG IN BESTER LAGE NÄHE KLOSTERNEUBURGER AUGEBIET UND STADTPLATZ

EINMALIGE GELEGENHEIT!

Unvergleichliche Lebensqualität Nähe Klosterneuburger Augebiet und Donau.
Sichern Sie sich rechtzeitig einen Termin für eine Besichtigung Ihrer Traumwohnung!

ERSTBEZUG!

Besonders schöne hochwertig sanierte 3-Zimmer Altbau-Eigentumswohnung in zentraler Lage Nähe Stadtplatz, 2. Stock (Lift),
102,30m² Wohnfläche, Wohnzimmer mit Kaminofen, 2 Schlafzimmer, alle Zimmer mit Fischgrät-Parkett (Eiche) ausgestattet,
Küche mit allen Anschlüssen, 2 Abstellräume, großes Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluß,
WC, Vorraum, Gas-Etagenheizung, geräumiges Kellerabteil

Die Stadt Klosterneuburg überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur und die wunderschöne Lage an der Donau. Vor allem die unmittelbare Nähe zur Bundeshauptstadt Wien und zum Klosterneuburger Augebiet machen die Lage besonders interessant.

Das Klosterneuburger Augebiet und das Strandbad an der Donau sind von der Wohnung aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Strombad Kritzendorf ist mit dem Auto in nur 12 Minuten erreichbar.
Weiters finden Sie in der unmittelbaren Umgebung viele Heurigenlokale und beliebte Ausflugsziele wie den Kahlenberg.

Erholungssuchende finden in der Umgebung alles, was sonst meist fehlt: gute Luft, Ruhe, unberührte Natur und damit eine unvergleichliche Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe:

Bahnhof Klosterneuburg Kierling

Busbahnhof Klosterneuburg Kierling

Der Bahnhof Wien Heiligenstadt und die U4 Station Heiligenstadt sind mit der Schnellbahn (S 40) in 10 Minuten erreichbar.

Der Bahnhof Wien Heiligenstadt und die U4 Station Heiligenstadt sind mit dem Bus (Linie 400) in 16 Minuten erreichbar.

Als Käufer einer Eigentumswohnung in dieser beliebten Top-Lage haben Sie folgende Vorteile:

- * Inflationssichere Anlage in Immobilien
- * Enormes Wertsteigerungspotential
- * geringe Fixkosten

monatliche Betriebskosten: € 181,30 (inkl. 10% USt.)

Aufzug Betriebskosten: € 35,49 (inkl. 10% USt.)

Reparaturrücklage: € 79,45

monatliche Vorschreibung: € 296,24 (inkl. 10% USt.)

Kaufpreis (Verhandlungsbasis): € 358.000,-

Ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis werden Sie nicht finden!

Besichtigungen sind unverbindlich und kostenlos.

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.poetsch-immo.at

Für eventuelle Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Thomas K. Ruby

Gebietsleiter Wien, Niederösterreich und Burgenland

Poetsch Immobilien GmbH

FN 327500v

Tel.: 0664 839 5313

Fax: 01 968 3205

eMail: t.ruby@poetsch-immo.at

Zentrale:

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4/A

5020 Salzburg

Austria

Fax: 06225/8357

www.poetsch-immo.at

Kaufpreis: **€ 358.000,-**

Betriebskosten: **€ 181,-**

Sonstige Betriebskosten: **€ 35,-**

Reparaturfonds: **€ 79,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche: **102,30 m²**

Kellerfläche: **4 m²**

Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Möblierung:	nicht möbliert
Heizung:	Gasetagenheizung
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	1
Orientierung:	S/W
HWB:	84.4 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	D
FGEE:	2.4
Klasse FGEE:	D

Öffentliche Anbindung: Eisenbahn, Schnellbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 2;
Verwaltung: WG geeignet; **Ausstattung:** Kamin, Gegensprechanlage, Altbau; **Bauweise:** Ziegelmassiv







