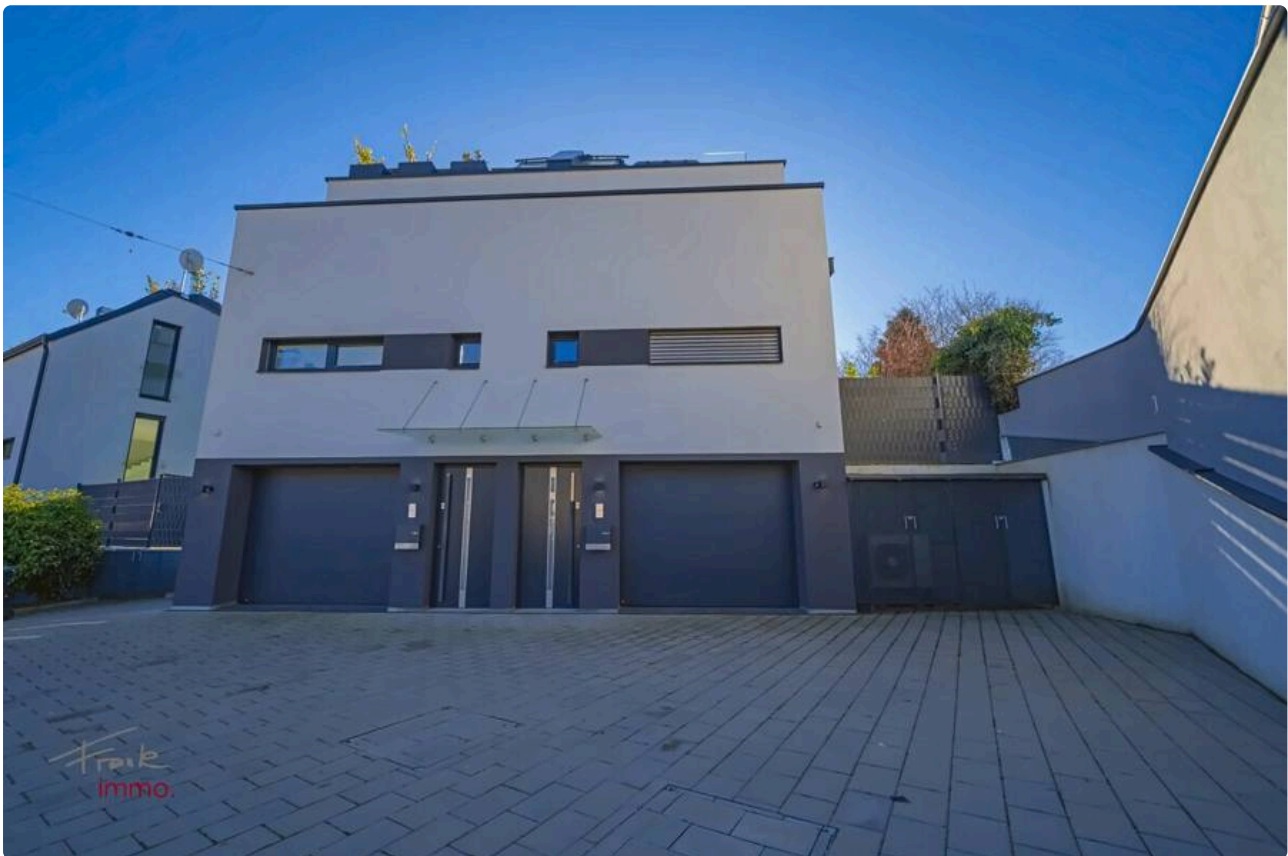


Doppelhaushälfte mit Dachterrasse, Whirlpool & Garten – teilmöbliert

Objekt: FI – 138 • Rotkreuzgasse 11a • 3400 Klosterneuburg



◆ Daten im Überblick

KAUFPREIS		WOHNFLÄCHE		ZIMMER		BAUJAHR	
€ 598.000		ca. 88 m ²		3,5		2018	
PLZ	3400	Befeuerung	Luft-Wärmepumpe				
Ort	Klosterneuburg	Heizungsart	Fußbodenheizung				
Straße	Rotkreuzgasse	Kamin	Ja				
Hausnummer	11a	Klimatisierung	Fußbodenkühlung				
Land	Österreich	Bodenbelag	Fliesen, Parkett				
Objektart	Haus	Versorgung	Strom, Wasser, Kanal				
Objekttyp	Doppelhaushälfte	TV-Anschluss	Satellit, Internet				
Kaufpreis	€ 598.000,-	Sicherheitstechnik	Videoüberwachung				
Wohnfläche	ca. 88 m ²	Möblierungsart	Teilmöbliert				
Nutzfläche	ca. 146 m ²	Wellness	Whirlpool				
Gartenfläche	ca. 108 m ²	Küche	offene Küche				
Grundstücksgröße	ca. 211 m ²	Bad	Dusche, Doppelwaschtisch, Fenster				
Anzahl Zimmer	3,5	WC	separat, im Bad, Fenster, Handwaschbecken				
Anzahl Schlafzimmer	2	Baujahr	2018				
Anzahl Badezimmer	1	Zustand	Neuwertig				
Anzahl WC	2	Heizwärmebedarf	40 kWh/(m²a)				
ImmoNr	FI - 138	Klasse HWB	B				
Stellplätze	1 Freiplatz, 1 Garage	fGEE	0,81				
Unterkellert	Ja	Klasse fGEE	A				
Freifläche	Balkon, Terrasse, Gartenanteil						

◆ Beschreibung

Wohnen im Grünen mit Blick auf den Wienerwald – eingerichtet und sofort bezugsfertig!

Im direkten Anschluss an den Naturpark Eichenhain wurden 2018 vier Gartenwohnungen in zwei Doppelwohnhäusern errichtet. Die hier angebotene Doppelhaushälfte Rotkreuzgasse 11a liegt am Rand einer ruhigen Wohnsiedlung, der Garten grenzt direkt an den Naturpark.

Das Haus wurde bislang möbliert vermietet und wird nun in dem Zustand verkauft, in dem es auf den Fotos zu sehen ist: Wohn- und Essbereich, Küche und Schlafzimmer sind eingerichtet, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen können. Das zweite Zimmer im Obergeschoß ist unmöbliert und lässt sich frei nutzen, etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Welche Einrichtungsgegenstände im Kaufpreis enthalten sind, wird in einer Inventarliste gemeinsam festgehalten.

Das Haus wurde 2018 fertiggestellt und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Highlights sind die großzügige Dachterrasse mit Whirlpool und Außenküche, der offene Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten sowie die Garage mit direktem Zugang ins Haus.

◆ Lage

Vom Ortszentrum Klosterneuburg erreichen Sie den Ortsteil Maria Gugging in ca. 10–15 Fahrminuten.

Klosterneuburg – „die Stadt im Grünen“ – hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität bestens etabliert. In unmittelbarer Nähe zu Wien, nur ca. 15 Fahrminuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt, ist Klosterneuburg eine Stadt mit hohem Wohn- bzw. Erholungsstandard.

Als eine der landschaftlich schönsten und reizvollsten Wienerwaldgemeinden, eingebettet zwischen Donau, Kahlenberg und Leopoldsberg, bietet Klosterneuburg mehr als 150 km Wanderwege, den Naturpark Eichenhain, Sportanlagen und romantische Bäder und Plätze in den Donauauen.

Die Lage der Häuser eignet sich ebenso hervorragend für Fahrten Richtung Westen, Mauerbach, Tulln und St. Pölten.

◆ Ausstattung Beschreibung

◆ DAS HAUS IM ÜBERBLICK

Die Doppelhaushälfte verfügt über Keller mit Garage, ein Erdgeschoß mit Zugang zu Terrasse und Garten, ein Obergeschoß sowie eine Dachterrasse.

◆ ROTKREUZGASSE 11A

- ◆ Untergeschoß: Garage mit direktem Zugang ins Haus, Vorräume, Technikraum, Abstellraum
- ◆ Erdgeschoß: Wohn-/Essbereich ca. 35 m² mit Kaminofen, offene Küche ca. 13 m², WC, Zugang zu Terrasse und Garten
- ◆ Obergeschoß: Bad mit Dusche und Doppelwaschtisch, Schlafzimmer, zweites Zimmer, Garderobe, Gang, Süd- und Nordbalkon
- ◆ Dachterrasse mit Whirlpool und Außenküche

◆ EINRICHTUNG

Das Haus ist teilmöbliert. Wie auf den Fotos ersichtlich sind Wohn-/Essbereich (Sofa, Esstisch mit Stühlen, Leuchten), Küche und Schlafzimmer eingerichtet. Die Küche ist eine offene Einbauküche mit Geräten. Das zweite Zimmer im Obergeschoß ist unmöbliert. Die Möblierung wird im Kaufvertrag bzw. in einer Inventarliste im Detail festgehalten.

◆ AUSSTATTUNG

- ◆ Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- ◆ Vollholztreppe mit Glasgeländer
- ◆ Beheizung und Kühlung über Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, zusätzlich Klimageräte in Wohn- und Schlafzimmer
- ◆ Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollläden bzw. Beschattung und Fliegengittern
- ◆ Von der Decke hängender Kamin im Wohnzimmer
- ◆ Dachterrasse mit Hot-Spring-Whirlpool und Außenküche mit Grillkamin
- ◆ Zwei separate WCs mit Dusch-WC
- ◆ Satelliten-TV und Internetanschluss

◆ SICHERHEIT

Fingerscan-Zutrittssystem bei den Eingängen, Videoüberwachung, Funkalarmanlage und Videosprechanlage.

◆ Flächen

◆ LAUT NUTZWERTGUTACHTEN

- ◆ Wohnfläche EG/OG ca. 88 m²
- ◆ Gesamtnutzfläche inkl. Keller, Nebenräume und Garage ca. 146 m²
- ◆ Terrassen/Balkone inkl. Dachterrasse ca. 43,5 m² (davon Dachterrasse ca. 29,3 m²)
- ◆ Eigengarten ca. 108 m²
- ◆ Grundfläche ca. 211 m²

◆ Sonstige Angaben

KAUFPREIS	PROVISION (INKL. 20 % UST.)	GRUNDERWERBSTEUER	GRUNDBUCHEINTRAGUNG
€ 598.000	3,6 %	3,5 %	I,I %

Verkauft wird das Haus im besichtigten Zustand, teilmöbliert wie auf den Fotos ersichtlich. Die mitverkauften Einrichtungsgegenstände werden in einer Inventarliste festgehalten.

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: 1,8 % (inkl. 20 % USt.) sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Fordern Sie unser umfassendes Informationsmaterial an!

◆ Impressionen



Wohnzimmer



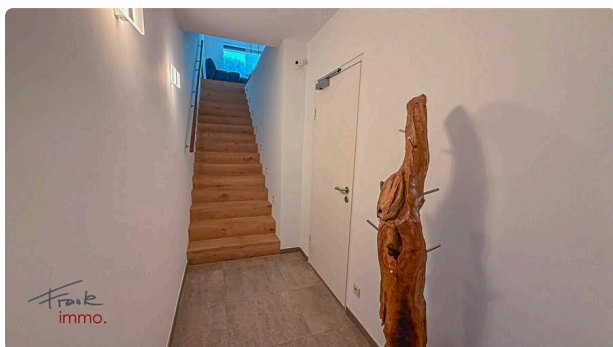
Küche



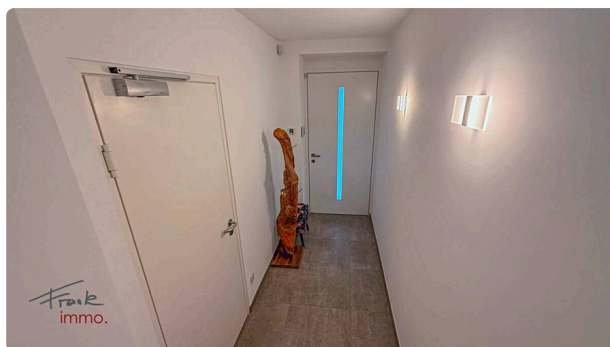
Dachterrasse



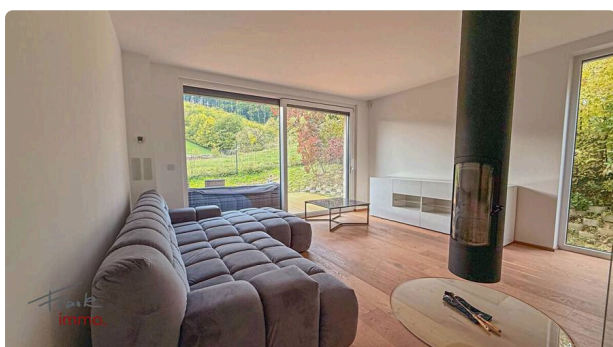
Whirlpool



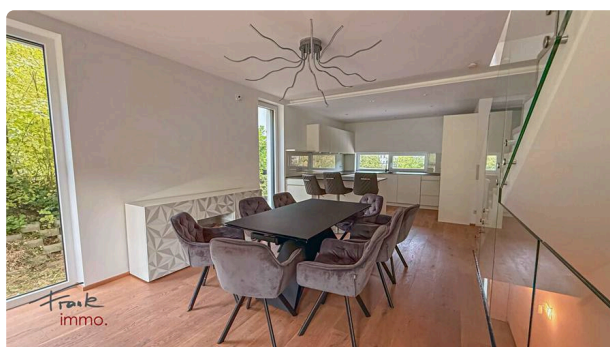
Vorraum



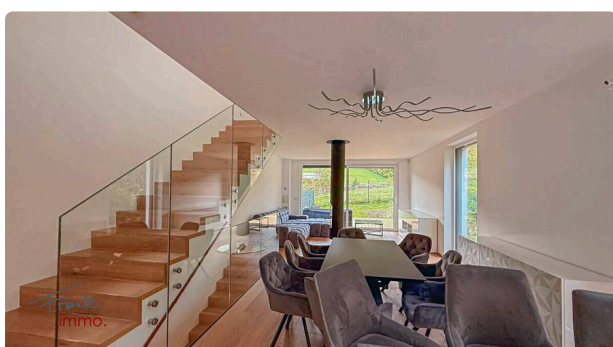
Vorraum



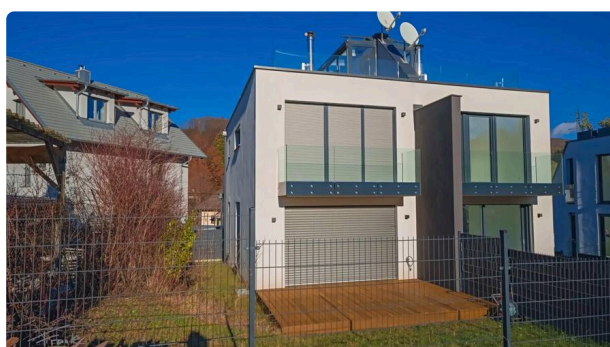
Wohnzimmer



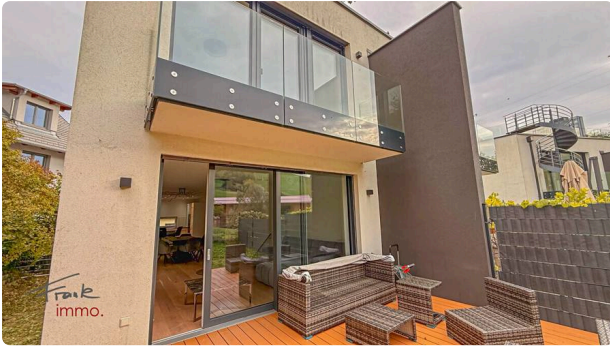
Wohnzimmer



Wohnzimmer



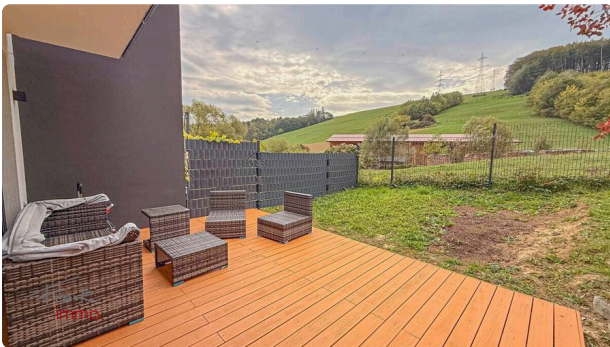
Garten Aussenansicht



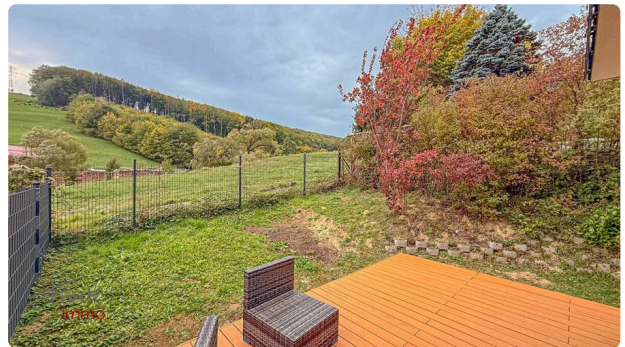
Terrasse



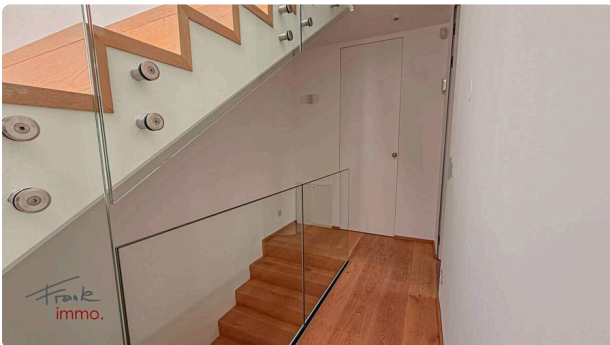
Garten



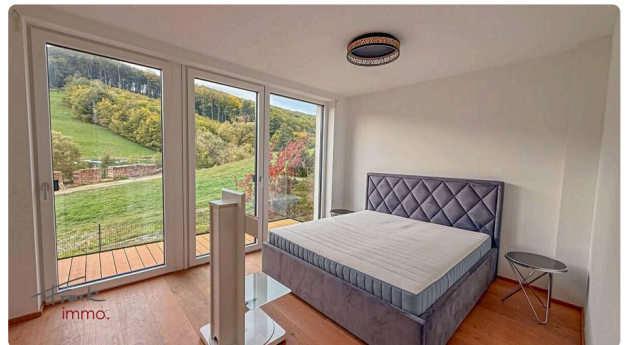
Garten



Garten



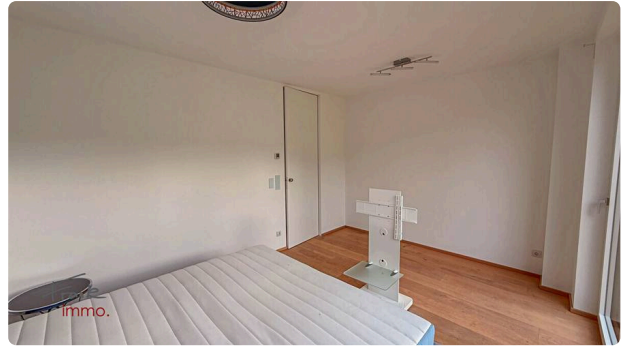
Flur OG



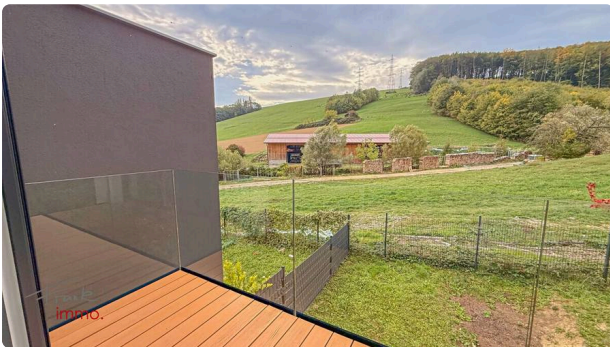
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



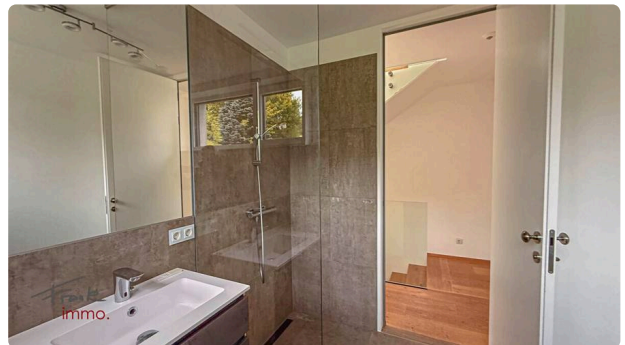
Südterrasse



Südterrasse



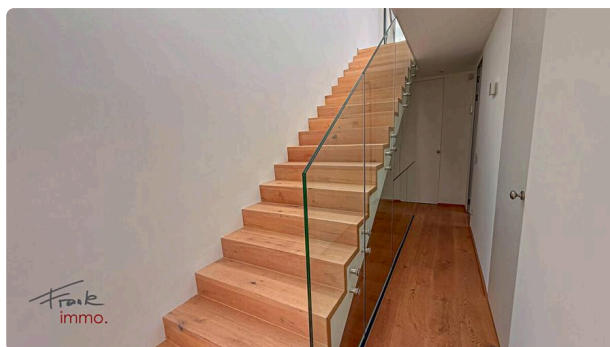
Bad



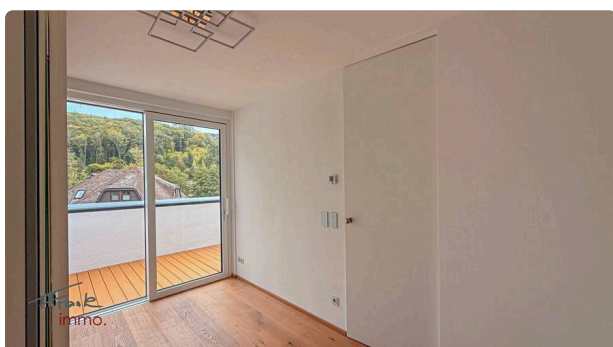
Bad



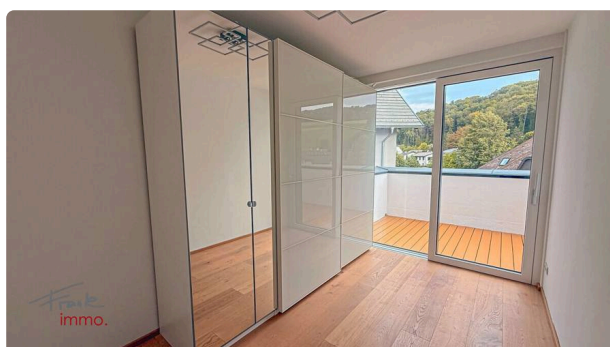
Bad



Flur OG



Kinderzimmer



Kinderzimmer



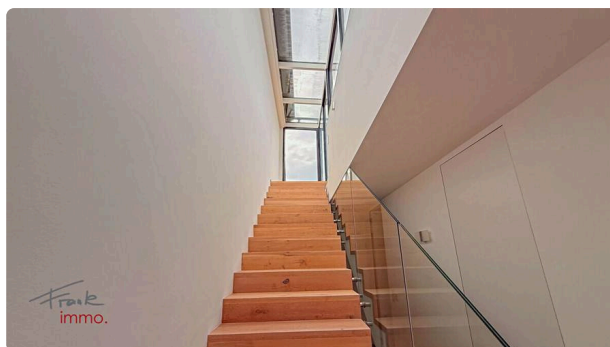
Kinderzimmer



Nordterrasse



Nordterrasse



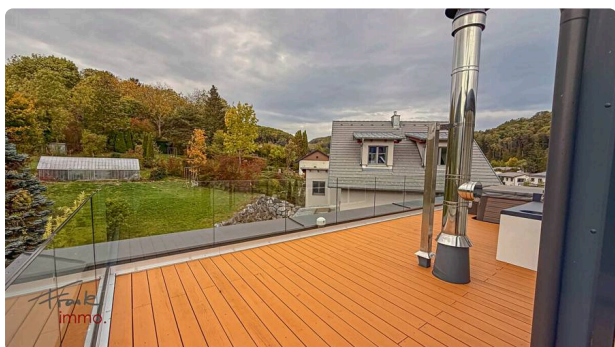
Aufgang Dachterrasse



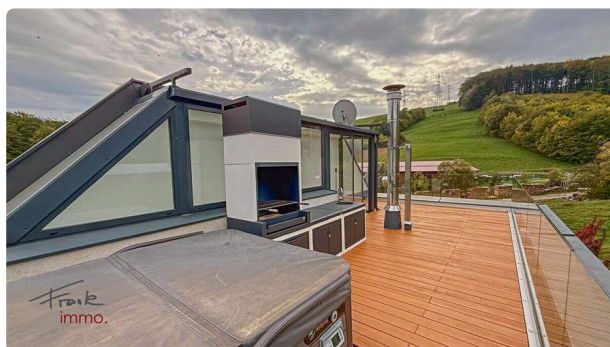
Wintergarten



Wintergarten



Dachterrasse



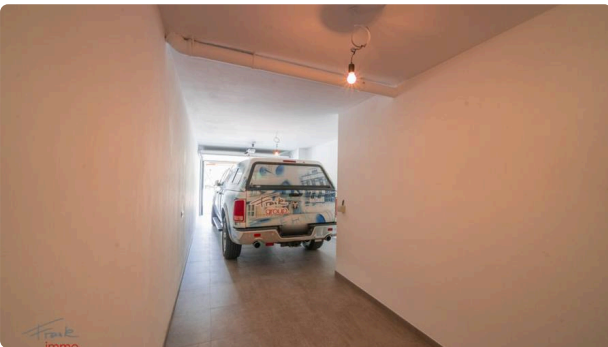
Dachterrasse



Garage

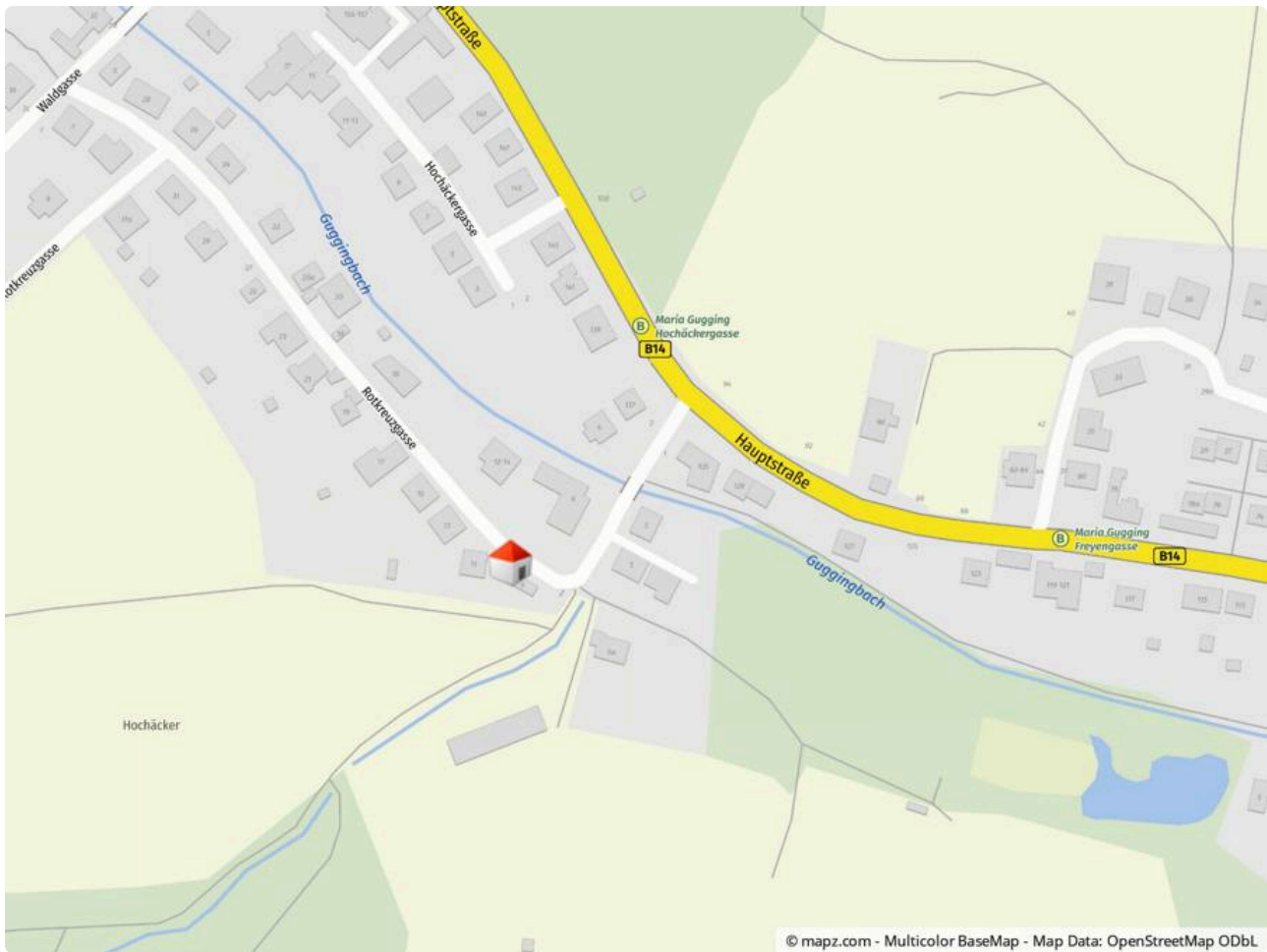


Garage



Garage

◆ Lageplan



Lageplan

◆ Ihr Ansprechpartner

ANSPRECHPARTNER	Herr Andreas Frank
UNTERNEHMEN	Frank Immobilien GmbH
ADRESSE	Hauptstraße 8, 2486 Landegg
MOBIL	069915041210
E-MAIL	office@frankgroup.at
WEB	www.frankimmobilien.at

RECHTSHINWEIS

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.