

**Erstbezug - Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
Klosterneuburg für 398.500 €!**



Objektnummer: 889

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	398.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Hardt

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wienerstraße
3400 Klosterneuburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













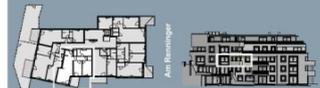
TOP 11 | EBENE 2

RAUMAUFTeilUNG

1. Flur	3,66 m ²
2. Abstellraum	1,56 m ²
3. WC	1,90 m ²
4. Bad	9,61 m ²
5. Gang	5,28 m ²
6. Zimmer 1	11,96 m ²
7. Zimmer 2	13,11 m ²
8. Wohnküche	30,86 m ²
GESAMTFLÄCHE	77,94 m²

AUSSENBEREICHE

9. Balkon	7,80 m ²
10. Kellerabteil	5,06 m ²



EBENE 2

Adresse: 3400 Klosterneuburg, Am Renninger 12



Fliesenbelag

Parkett

Plattenbelag

0

3m

31.05.2022 | Bauträger: "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. | t+43 2742 44811-900 | wohnen@viviit-gruppe.at | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!
 Planmaße / Flächenangaben sind Richtmaße (ca. Angaben auf Basis der bauwilligen Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen) und für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
 Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.



kosplaner VIVITgruppe
 Gemeinsam Werte schaffen.

Objektbeschreibung

BALKON-WOHNUNG.

WOHNFLÄCHE ca. 77,94 m²

BALKON ca. 7,80 m²

ZIMMER 3

KAUFPREIS € 398.500,- PROVISIONSFREI

GARAGENPLATZ OPTIONAL AB € 27.200,-

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg - einer der schönsten und lebenswertesten Städte Niederösterreichs. Hier erwartet Sie eine moderne und hochwertige Wohnung in der 2. Etage eines neu errichteten Wohnhauses, die Ihnen ein komfortables und luxuriöses Wohnen ermöglicht. Mit einem Kaufpreis von 424.300,00 € und einer Fläche von 77.94m² bietet diese Immobilie das perfekte Preis-Leistungs-Verhältnis für alle, die auf der Suche nach einem stilvollen und zugleich erschwinglichen Zuhause sind.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der Erstbezug, der Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre ganz persönliche Note einzubringen und sich von Anfang an rundum wohlfühlen. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der frischen Luft ein.

In der Küche können Sie sich beim Kochen verwirklichen. Alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie Ihre neue Traumküche nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei geräumige Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum - hier können Sie Ihren Bedürfnissen entsprechend gestalten. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen. Die hochwertigen Materialien wie Fliesen und Parkett, sowie die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und Ihren persönlichen Wohntraum wahr werden lassen.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das Zentrum von Wien. Auch die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule und Kindergarten machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte und Bäckereien in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich von dieser Wohnung in Klosterneuburg begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Lage, der hochwertigen Ausstattung und dem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Traums vom eigenen Zuhause zu unterstützen.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Kunststofffenster, 3-fach verglast, elektr, Außenjalousien

Markensanitär in den Nassbereichen, Handtuchtrockner

Fernwärme, Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

Kellerabteil

Garagenplatz optional

Lademöglichkeit für E-Autos

Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 39,4 kWh/m² a, 0,77 fGEE

INFORMATION.

* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem

dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/> Datenschutzinformation.

Fotos: Copyright Stefan Seyfert – Herz & Auge

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap