

**Historische 3-Zimmer Wohnung im Souterrain eines
denkmalgeschützten Bürgerhauses - im unsanierten
Zustand**



20250311_095149-A

Objektnummer: 1858/6668

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1600
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Gesamtfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	115.000,00 €
Betriebskosten:	237,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

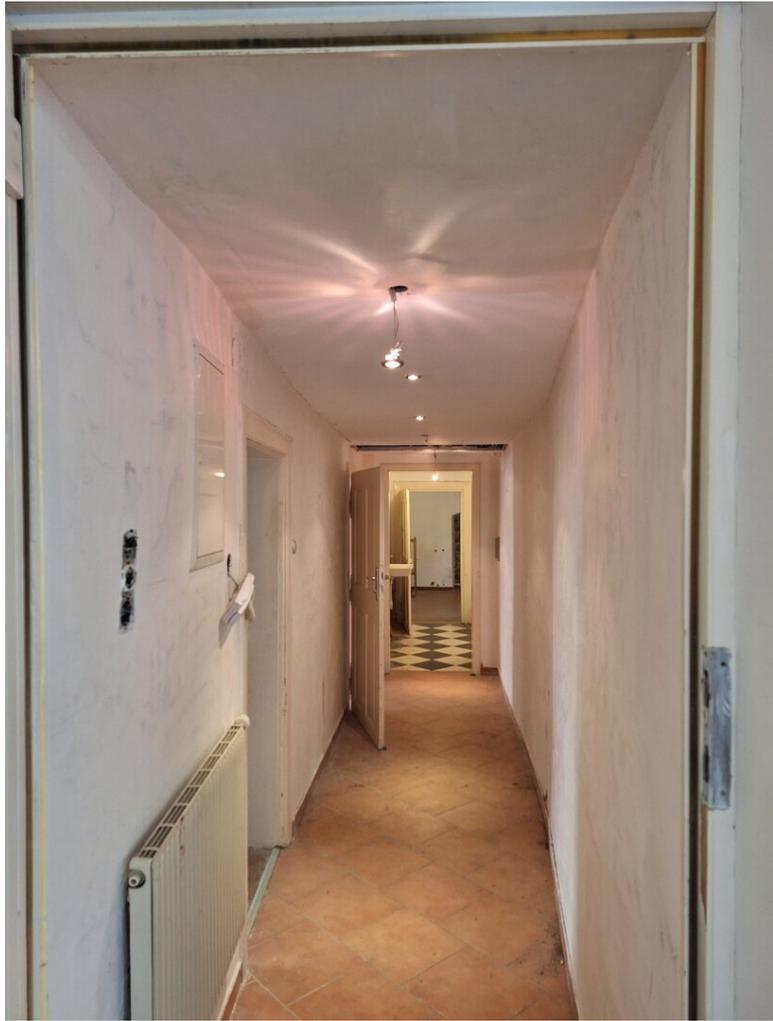
Ihr Ansprechpartner



Rudolf Lackner

Netmakler – Amadeus Immobilien GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien





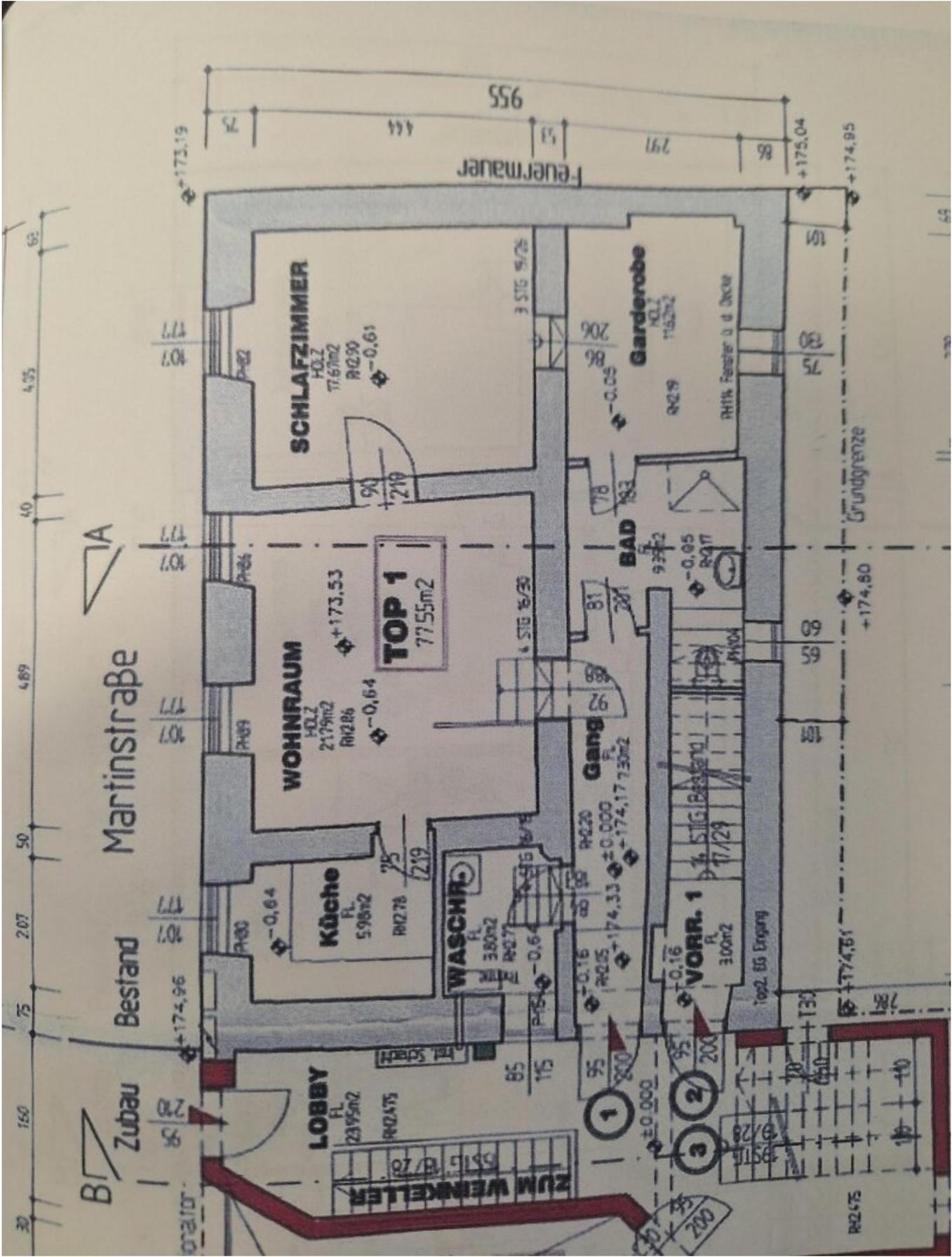












Objektbeschreibung

Adresse: 3400 Klosterneuburg, Martinstraße

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² befindet sich im Souterrain eines historischen Gebäudes aus dem 16. Jahrhundert und befindet sich derzeit im **unsanierten Zustand**. Die Wohnung liegt nur eine Gehminute vom Stadtplatz entfernt und überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie durch straßenseitige Räume mit barocken Stuckrahmen aus dem 18. Jahrhundert. Das Wohnhaus in der Martinstraße 3 wurde 2021 unter Denkmalschutz gestellt. Der südliche Gebäudeteil stammt aus dem 16. Jahrhundert, während der nördliche Teil circa 2007 in historisierendem Stil errichtet wurde. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die vorrübergehend stillgelegte Gastherme, die Wärmeübertragung erfolgt mittels Radiatoren. Zur Wohnung (Top 1) gehören ein ca. 5,5 m² großer Abstellraum sowie ein ca. 79 m² großer Garten, der bis zum 31.05.2107 vermietet ist. Die Verkäuferin hat bereits die notwendigen Sanierungsgutachten im Rahmen des Denkmalschutzes erstellen lassen. Zudem liegen zwei Angebote für eine Trockenlegung vor, da in Teilen der Mauern Feuchtigkeit festgestellt wurde.

- **Ofi Gutachten** 01/2025 (Österreichische Forschungs- und Prüfinstitut)
- **Archäologie Gutachten** 07/2024 für die notwendige Sanierung des Fußbodenaufbaus
- **Zwei Angebote** 07/2024 für die Trockenlegung der Mauern

Raumaufteilung der Wohnung:

- **Souterrain**

- **Wohnnutzfläche: ca. 77,5 m²**

1 Vorraum, ca. 7,3 m²

1 Küche, ca. 9,7 m²

1 Wohnzimmer, ca. 21,7 m²

1 Schlafzimmer, ca. 17,6 m²

1 Büro / Garderobe, ca. 11,6 m²

1 Bad mit Wanne und WC, ca. 9,3 m²

1 Abstellraum Nr. 1 (**Zubehör**, Nutzwertgutachten lt. WEG 2002), ca. 3,0 m²

1 Garten (**Zubehör**, Nutzwertgutachten lt. WEG 2002), ca. 79 m², **dieser ist bis 31.05.2107 vermietet. Der Mietzins wurde zu Beginn des Mietverhältnisses für die volle Vertragsdauer im Voraus entrichtet.**

Kaufkonditionen:

Monatliche Kosten (laut Vorschreibung ab 01/2025):

-Betriebskosten: 148,99 € brutto

-Reparaturrücklage 88,26 €

Monatliche Gesamtkosten: 237,26 € brutto

Reparaturrücklage:

Aufgrund des Wechsels der Hausverwaltung liegen derzeit keine Informationen über die Höhe der Reparaturrücklage vor.

Kaufpreis: 115.000,00 €

Vertragserrichter:

- Notar Mag. Reinhard Wittmann, 1140 Wien, Hütteldorferstraße 112

- Treuhändische Abwicklung: 2.500,00 € vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt. und Barauslagen.

Verfügbar: sofort

Angaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

HWB: 142 kWh/m²a / Klasse D

fGEE: 1,87 / Klasse D

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/6668** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundriss zur Verfügung!

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter Lackner@netmakler.at oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt. zu verrechnen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap