

## 76qm-3Zi-Wohnung mit Balkon in Grünruhelage in Kierling



**Objektnummer: 1939/214919**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,65 €
<b>USt.:</b>	16,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.180,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



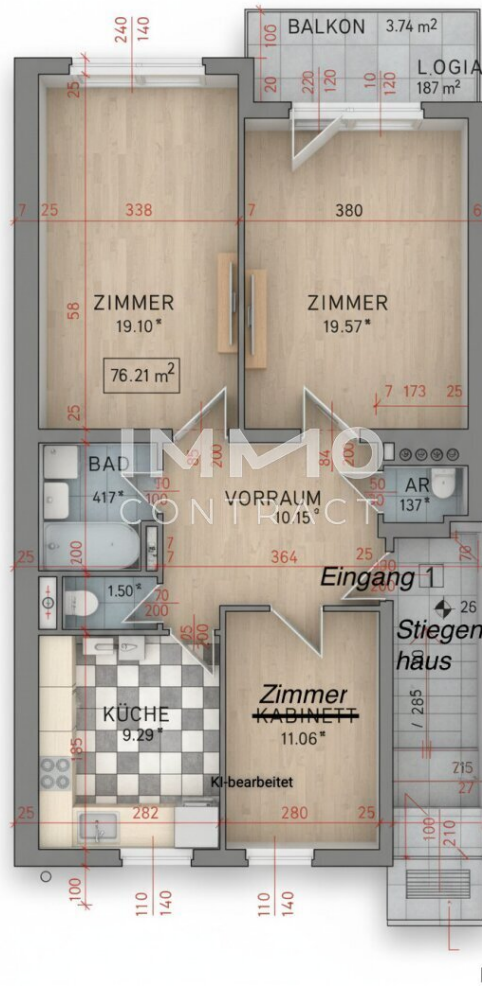
**Doris Schneider-Hiesberger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Gartenaugasse 5

3500 Krems an der Donau

T Partner der IMMOcontract  
H +43 664 81 91 81 5

Gerne stehe ich Ihnen für we  
Verfügung.



tigungstermin zur

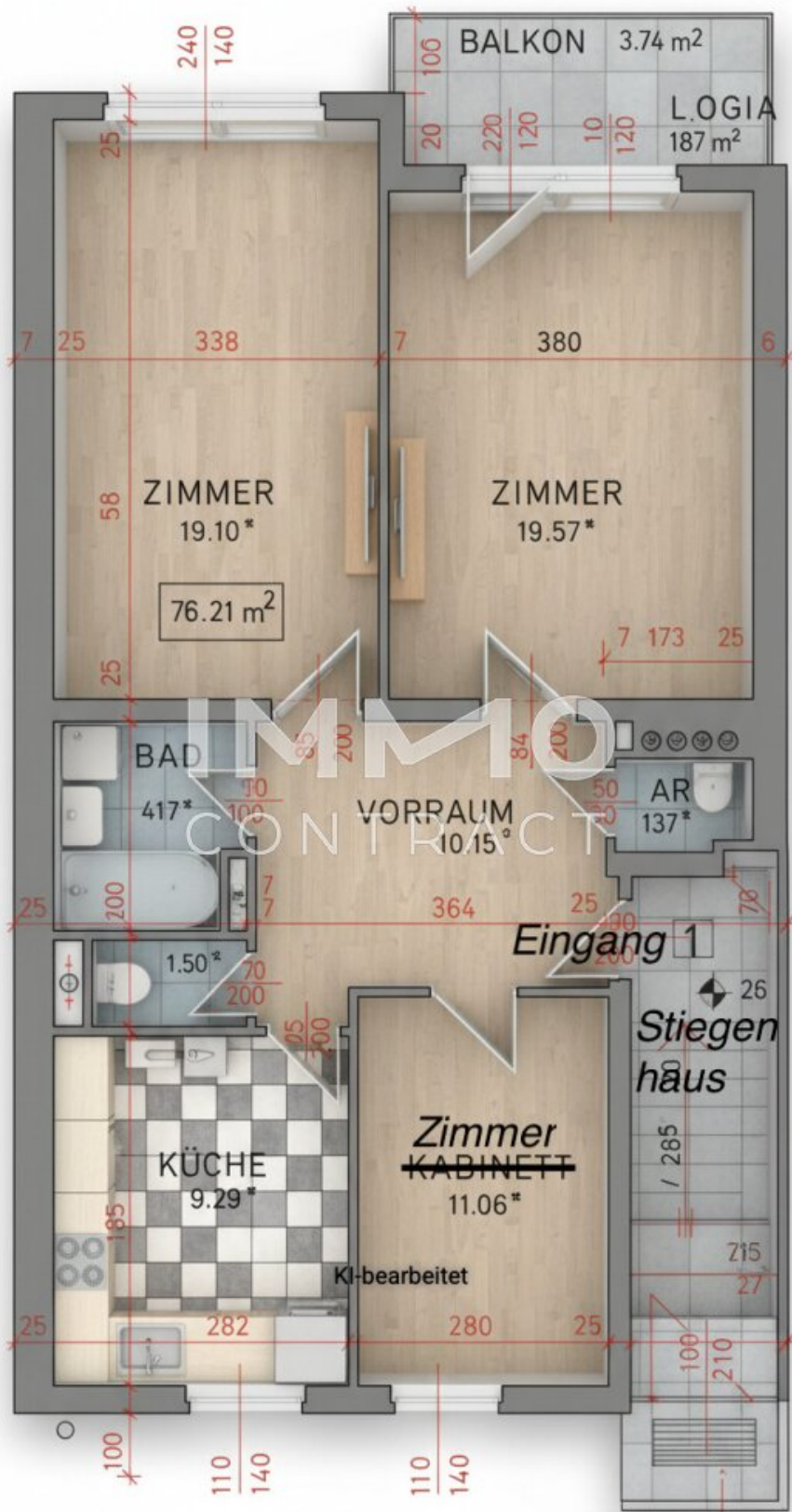
L 47











## Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr **1983** und bietet eine attraktive Grundlage für Eigennutzer sowie Anleger. Die Wohnung ist **sofort beziehbar** und überzeugt durch eine **funktionale Raumaufteilung** mit zentral begehbarem Vorraum, separater Küche, Badezimmer mit Badewanne, getrenntem WC sowie einem praktischen Abstellraum.

Zwei großzügige Zimmer sowie ein weiteres Kabinett ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der **Balkon mit ca. 3,7 m<sup>2</sup>** bietet einen angenehmen **Grünblick** und zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Etagenheizung (dezentrale Gas-Kombitherme)** mit Wärmeabgabe über Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung ist integriert. Die Ausstattung umfasst unter anderem **Fliesen- und Laminatböden, mehrfach verglaste Fenster** sowie eine vorhandene **Einbauküche**.

Die Wohnung befindet sich in **renovierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit ideale Voraussetzungen zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung. Ein **Kellerabteil**, ein **Wasch- und Trockenraum** sowie ein **Fahrradraum** stehen den Bewohnern zusätzlich zur Verfügung.

Hausverwaltung Göbes

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt **EUR 152.203,29**

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll werden aktuell Sanierungsmaßnahmen an der Wohnhausanlage geprüft. Unter anderem wird eine geförderte Generalsanierung (u. a. Fassade, Fenster, Balkone, Dach- und Kellerdämmung) evaluiert, welche langfristig zu einer deutlichen Aufwertung der Liegenschaft führen würde.

### Wichtiger Hinweis zur Förderung

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine **geförderte Wohnung mit Veräußerungsverbot im Grundbuch**. Ein Verkauf ist dennoch möglich, **sofern eine Zustimmungserklärung des Landes Niederösterreich eingeholt wird**.

Für die Erteilung dieser Zustimmung sind folgende Voraussetzungen bzw. Unterlagen erforderlich:

- **Notariell beglaubigter Kaufvertrag** inklusive Schuldübernahmeerklärung

- **Formblatt MHRZ 88** (von allen volljährigen Wohnungsbenutzern zu unterzeichnen)
- **Begründung des Hauptwohnsitzes** durch den Käufer
- **Einhaltung der Einkommensgrenzen:**
  - 1 Person: max. € 60.000 netto (ohne Sonderzahlungen)
  - 2 Personen: max. € 90.000 netto
  - Jede weitere Person: + € 10.000 netto
- **Grundbuchsfähige Zustimmungserklärung**

Die vollständigen Unterlagen sind durch den **Notar beim Land Niederösterreich einzureichen**. Nach positiver Prüfung wird die Zustimmungserklärung ausgestellt, woraufhin der **Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen** werden kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
 Apotheke <3.500m  
 Klinik <5.000m  
 Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
 Kindergarten <2.000m  
 Universität <4.000m  
 Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
 Bäckerei <3.500m  
 Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
 Geldautomat <3.500m  
 Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap