

## Idyllisch Wohnen beim Weidlingbach



**Objektnummer: 6508/207**

**Eine Immobilie von Grandezza Immobilien - Schraml &  
Schwarzenberger OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,56 €
<b>USt.:</b>	22,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.460,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



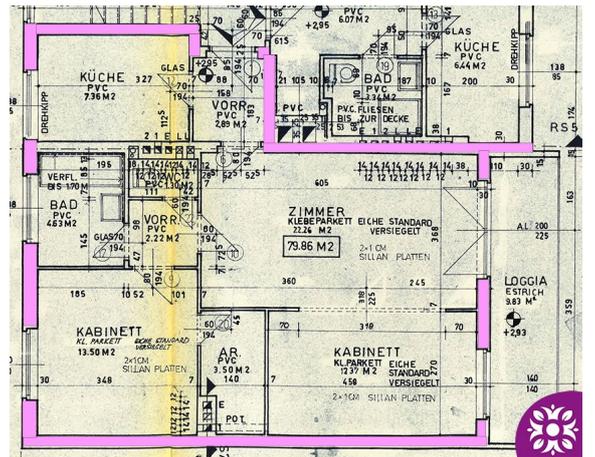
**Ing. Claudia Schraml**

Grandezza Immobilien - Schraml & Schwarzenberger OG  
Kammerjoch 33  
3400 Klosterneuburg











## Objektbeschreibung

**Perfekte Lage in Weidling am Beginn des idyllischen Weidlingbaches - wohnen in ruhiger Grünlage aber dennoch im Wiener Nahbereich!**

Diese Wohnung liegt im ersten Stock (ohne Lift) mit Ost-Westausrichtung, im Osten der Gemeinschaftsgarten und im Westen die Loggia mit schönem Grünblick.

**Perfekter Grundriss:** Gleich beim Eingangsflur findet man die Küche und das ca. 35m<sup>2</sup> großzügige Wohnzimmer mit einer großen Terrassentüre die direkt zur ca. 10m<sup>2</sup> großen, südwestseitig gelegenen, Loggia führt. Die Loggia wurde mit einer Alukonstruktion geschlossen gestaltet und kann mit den großen Schiebefenstern geöffnet werden damit man die schöne Aussicht am Mühlberg genießen kann.

**Highlight am Rande:** man kann das Wohnzimmer leicht abtrennen und würde dadurch eine 3 Zimmer Wohnung mit 2 Schlafzimmer erhalten!

Durch einen zentralen Vorraum gelangt man in das Badezimmer mit Dusche und einem Fenster das für angenehme Belichtung sorgt. Weiters in die Toilette und weiter in das ca. 14m<sup>2</sup> große Schlafzimmer dass über einen eigenen Abstellraum verfügt der praktischer Weise zu einem Schrankraum umfunktioniert wurde.

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage aus dem Jahr 1970 und verfügt über eine zentrale Gasheizung deren Verbrauch über die Nutzwerte verrechnet werden.

**Die monatliche Betriebskostenvorschreibung beläuft sich auf ca. 245,92 Euro**, die Reparaturrücklage auf ca. 112,43 Euro **insgesamt also 358,35 Euro brutto** wobei sich die Höhe des Rücklagenkontos am 31.12.2023 mit ca. 165.529. Euro darstellt. Die aktuellen Heiz- und Warmwasserverbrauchskosten werden ebenfalls mit der monatl. Vorschreibung durch die HV eingehoben und betragen ca. 146,06 Euro brutto für Heizung und 63,48 Euro brutto für Warmwasser. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 110,49 kWh/m<sup>2</sup>a auf.

**Perfektes Preis-Leistungsverhältnis: die Makro- und die Mikrolage sprechen für sich und die Raumkonfiguration behält individuellen Spielraum vor!**

**Wer sich diese tolle Gelegeheit nicht entgehen lassen und in toller Weidlinger Lage wohnen möchte, der vereinbart einen Besichtigungstermin unter 0699/10282337 oder cs@grandezza.immo.**

**Lagedetails:**

- Kindergarten, Volksschule und Gymnasium, Restaurants, Ärztezentren, Krankenhaus, Supermärkte, etc ist alles in Klosterneuburg vertreten!

- Freizeitaktivitäten Fahrradfahren, Spaziergehen direkt vor dem Haus möglich. In Klosterneuburg happyland, Tennisclub, StarsFitness, etc.

- In nur 1 Gehminute erreichen Sie die Station Weidling Servitenhof Busstation 400 und von dort weiter in ca. 15 Minuten zum Hauptbahnhof Weidling

Diese Immobilie wird exklusiv vermarktet von **Grandezza Immobilien - Let´s find your loving home - [www.grandezza.immo](http://www.grandezza.immo)**

*Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir weisen ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap