

Kontakt



Mag. Robin Kalandra

Telefon : +43-1/533-32-69
Mobil : +43-69911804004
Fax : +43-1-533-32-69-20
E-Mail : robin@kalandra.at
Büro : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.
Adresse : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: 5/15197
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1190 Wien**
Kaufpreis: **€ 1.200.000,-**
Wohnfläche: **ca. 126,43 - 152,33 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

360° TOUR // GARTEN-MAISONETTEWOHNUNG in NUSSDORF

LUXURIÖSE NEUBAUWOHNUNG in NUSSDORFER GRÜNLAGE

Im Weinort Nussdorf werden 22 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 48 Stellplätzen neu errichtet. Der Wohnkomplex, bestehend aus zwei **ensemblegeschützten Altbauanteilen** und einem **architektonisch anspruchsvollen Neubautrakt**, ist in einer ruhig situierten Nebengasse gelegen, dennoch besteht sehr gute Infrastruktur (Haltestelle Straßenbahn D, Geschäfte, Heurigen & Restaurants in unmittelbarer Umgebung).

Die Wohnung **Top 9** im 1. & 2. Obergeschoß des Neubaugartentraktes bietet mit ca. 125m² Wohnfläche eine Terrasse und Eigengarten sowie folgende

Raumaufteilung:

1.Ebene (ca. 68,65 m²):

Vorraum, Garderoberraum, Gäste-WC, Wohn- & EBzimmer (ca. 42m²) mit offen gestalteter Wohnküche und Wirtschaftsraum (ca. 4m²), direkter Ausgang auf eine Terrasse (ca. 23m²) und in den anschließenden Eigengarten (ca. 85m²); vom Vorraum führt eine Innentreppe in die

2.Ebene (ca. 56,68 m²):

Vorraum/ Flur, 2 Schlafzimmer (ca. 11m² & 18m²), das größere mit begehbarem Schrankraum (ca. 5m²), Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschtisch & WC (ca. 9m²), separates Duschbad mit großzügiger "Walk-in" Dusche (ca. 6m²), Abstellraum und ein separates Gäste-WC.

Der Eigengarten ist sehr pflegeleicht gestaltet, da mit Zierkies (statt Rasen) und langsamwachsenden Zierpflanzen versehen.

Neben den Eigengärten der ebenerdigen Wohnungen bietet das Wohnhaus ein Allgemeingarten mit Sitz- & Spielgelegenheiten für Kinder.

Ausstattung:

- Massivholz Parkettboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Design-Sanitärausstattung (LineaBeta, Villeroy & Boch und Laufen), elektrischer Handtuchwärmer
- Abluftsteuerung in den Bädern über Hygrostat
- wandbündige Innentüren und Eingangstüre mit verdeckten Bändern
- raumhohe Verglasungen mit 3-fach Isolierglas
- außenliegende Beschattungsrollos mit Bussteuerung via Sonnen- und Windsensor
- Vorhangschienen bei allen Portalen
- Alarmanlage mit Türkontakten und Bewegungsmeldern
- Kellerabteil (ca. 8m²)
- Gas-Zentralheizung (Warmwasser und Heizwasser)

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: € 233,50
Reparaturrücklage: € 113,00
Rücklagen-Saldo per 11/2023: € 6.100,00
Heiz- & Warmwasserkosten: nach Verbrauch (direkt an Firma ISTA zu bezahlen)

Zwei Stiegenhäuser und zwei Aufzüge verbinden die Wohnungen mit der Garage **barrierefrei**.

Zwei PKW-Abstellplätze (Lift-Hubparker) können bei Bedarf um je Euro 30.000,- zusätzlich erworben werden.

Kaufpreis: € 1.200.000,-
Betriebskosten: € 234,-
Reparaturfonds: € 113,-
Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: ca. 126,43 - 152,33 m²
Gartenanteil 85,00 m²
Terrassenfläche: 23 m²
Kellerfläche: 8 m²

beziehbar ab: sofort
Zimmer: 3
Bäder: 2
WC: 2
Keller: Ja
Lift: Ja
Anzahl der Terrassen: 1
Möblierung: Küche
Heizung: Zentralheizung mit Gas
Baujahr: ca. 2013
Zustand: sehr gut
Stockwerk: 1
Lärmbelastung: absolute Ruhelage
Garage: 2
HWB: 54.2 kWh/(m²a)
Klasse HWB: C
FGEE: 0.85
Klasse FGEE: A











