

Kontakt



Oliver Kalandra

Telefon : +43-1/533-32-69
Mobil : +43-699/ 1040-4010
E-Mail : oliver@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: 5/18227
Objekt Typ: **Wohnung**
Bundesland: **Wien**
Adresse: **1190 Wien**
Kaufpreis: **€ 1.290.000,-**
Wohnfläche: **ca. 161,08 m²**
Zimmer: **4**

Beschreibung

360° TOUR // NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNG mit EIGENGARTEN in NUSSDORF

LUXURIÖSE NEUBAUWOHNUNG in NUSSDORFER GRÜNLAGE

Im Weinort Nussdorf wurde eine Wohnhausanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen im Jahr 2013 fertig gestellt. Der Wohnkomplex, bestehend aus zwei ensemblesgeschützten Altbauten und einem architektonisch ansprechenden Neubaustrakt, ist in einer ruhig situierten Nebengasse gelegen, dennoch besteht sehr gute Infrastruktur (Haltestelle Straßenbahn D, Geschäfte, Heurigen & Restaurants in unmittelbarer Umgebung).

Die Wohnung **Top 14** im 2. Obergeschoß mit 161,08m² Wohnfläche bietet folgende

Raumaufteilung:

Vorraum und zentraler Flur (ca. 14m²), großes Wohn-/ Eßzimmer mit offener Wohnküche (ca. 60m²), 3 Schlafzimmer (ca. 27m², 25m² & 12m²), eines davon mit einem zugeordneten Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschbecken + WC (ca. 8,50m²), ein weiteres Wannen- & Duschbad mit Doppelwaschbecken (ca. 8m²), ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluß (ca. 5m²), Abstellraum, separates Gäste-WC.

Der Wohnung ist ein ca. 75m² großer, süd-westseitiger Eigengarten zugeordnet, der über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar ist.

Neben den Eigengärten der ebenerdigen Wohnungen bietet das Wohnhaus auch einen Allgemeingarten mit Sitz- & Spielgelegenheiten für Kinder. Weiters verfügt die Wohnung über ein ca. 10m² großes Kellerabteil mit Stromanschluß.

Ausstattung:

- Massivholz-Parkett-Dielenboden (Eiche geraucht)
- individuell steuerbare Fußbodenheizung in allen Räumen
- Haus-Zentralheizung mit Gas (Warmwasser und Heizwasser)
- Design-Sanitärausstattung (Linea-Beta, Villeroy & Boch und Laufen)
- elektrische Handtuchwärmer in den Bädern
- Abluftsteuerung in den Bädern über Hygrostat
- wandbündige Innentüren und Eingangstüre mit verdeckten Bändern
- raumhohe Verglasungen mit 3-fach Isolierglas
- außenliegende Beschattung mit Bussteuerung über Sonnen- und Windsensor
- Vorhangschienen bei allen Portalen
- Alarmanlage mit Türkontakten und Bewegungsmeldern
- komplette Design-Einbauküche NP. ca. € 75.000,- (Studio NEXT-125) mit "Miele" & "Liebherr" Einbaugeräten (2x E-Herd, 5-flammiges, flächenbündiges Cerankochfeld, Edelstahl-Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination, 2x Abwaschbecken) mit Arbeitsplatte (2-teilig) aus rare, "Italienischen Granit".

Zwei Stiegenhäuser und zwei Aufzüge verbinden die Wohnungen mit der Garage barrierefrei. Ein Hub-Stapelplatz (Nr.31, obere Eben - bis 2,5T belastbar) ist der Wohnung zugeordnet.

Monatliche Kosten:

Betriebskosten brutto: € 300,10 / Monat
Garagen-BK brutto: € 25,97 / Monat
Reparaturrücklage: € 124,28
Heiz- & Warmwasserkosten: nach Verbrauch (direkt an den Lieferanten zu bezahlen)

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZTYX>

LUXURIOUS NEW APARTMENT in the GREEN of "NUSSDORF"

In the "wine township" of Nussdorf a complex of 22 apartments and an underground car park with 48 parking spaces were built and finished in the year 2013.

The residential complex, consisting of two ensemble-protected classic buildings and a modern, architecturally appealing interconnecting building structure, is located in a quiet side street, but offers still very good infrastructure (5min to tram-D station, shops, wine taverns and restaurants in the immediate vicinity).

The apartment Top 14 situated on the 2nd floor level with approx. 161m² of total living space offers the following

Layout:

anteroom and central hallway (approx. 14m²), spacious living/ dining room with open-plan kitchen (approx. 60m²), 3 bedrooms (approx. 27m², 25m² & 12m²), one of which has an assigned bathroom with tub and shower, double sink and toilet (approx. 8,50m²), a second bathroom with tub, shower, double sink (approx. 8m²), a utility room with washing machine/ dryer connections (approx. 5m²), a storage room and a separate guest toilet.

Assigned to the apartment is a south-west facing private garden (approx. 75m²), which can be reached via the common staircase.

In addition to the private gardens of the ground floor apartments, the residential complex also offers a common garden with a play ground area for children. To the apartment belongs a spacious cellar compartment (approx. 10m²) with a electric power connection.

Equipment & furnishing:

- solid wooden parquet floorboards (smoked oak)
- individually controllable underfloor heating in all rooms
- house central heating by gas (warm water and heating)
- design sanitary equipment ("Linea-Beta", "Villeroy & Boch and Laufen")
- electric towel warmers in the bathrooms
- exhaust air control in the bathrooms via hygrostat
- interior doors flush with the wall and entrance doors with concealed hinges
- floor-to-ceiling glazing with triple insulating glass
- external shading with bus control via sun and wind sensor
- curtain rails on all portals
- alarm system with door contacts and motion detectors
- fully fitted design kitchen purchasing price approx. € 75.000,- (Studio "NEXT-125") with "Miele" & "Liebherr" built-in appliances (2x electric ovens, 5-flame, flush ceran hob, stainless steel extractor hood, dishwasher, fridge/ freezer combination, 2x sinks) with countertop (2-piece) made of rare "Italian Granite".

Two staircases and two elevators connect the apartments barrier-free with the garage.

A staple garage space (No. 31, upper level - up to 2.5 tons load) s assigned to the apartment and included in the purchase price.

Monthly charges:

gross maintenance costs: € 300,10 / gross per month

garage maintenance costs: € 25,97 / gross per month

repair funds: € 124,28

heating & warm water costs: according to consumption (to be paid to the supplier directly)

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZTYX>

Kaufpreis:	€ 1.290.000,-
Betriebskosten:	€ 300,-
Reparaturfonds:	€ 124,-
Parkplatz:	€ 26,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 161,08 m ²
Gartenanteil	75,00 m ²
Kellerfläche:	10 m ²

beziehbar ab:	n.Vereinb.
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	Küche
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	2013
Zustand:	sehr gut
Stockwerk:	2
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
Garage:	1
HWB:	54.2 kWh/(m ² a)
Klasse HWB:	C
FGEE:	0.85
Klasse FGEE:	A











