



Stadtwohnung mitten in
der Natur in absoluter
Ruhelage

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

TOP 3

Moderne
4 Zimmer
Wohnung

Audorf gasse 30B
1210 Wien



ADL
Immobilienentwicklungs
GmbH

wendelin.wollenek@adl-immobilien.at
Tel.: +43 676 413 72 52

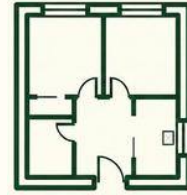
Fiebrichgasse 1C/1/1,
1220 Wien

KONTAKT

Betreten Sie eine Welt voller Ruhe und Natur.

Natur direkt vor der Türe -
Das Grundstück liegt an einem Wald- und Wiesengürtel

- 4 großzügige Zimmer mit Parkettboden
- Badezimmer mit begehbare Dusche & WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Offenes Wohnungskonzept für ein größeres Raumgefühl
- Ost-westorientierte Wohnung für möglichst viele Sonnenstunden
- Klimaanlagevorbereitung
- Viel Stauraum - 2 Abstellräume & 1 Kellerabteil



Idealer Grundriss



Absolute Ruhelage



Hochwertige Materialien



Nutzfläche gesamt: ca. 105,2 m²

- Wohnzimmer ca. 46,4 m²
- Badezimmer ca. 7,3 m²
- Balkon ca. 12,9 m²
- Zimmer 1 ca. 9,7 m²
- Zimmer 2 ca. 9,7 m²
- Zimmer 3 ca. 14,1 m²



Kellerabteil 3
3,25 m²

Für Hobbygärtner

Gartenflächen

Ihr persönlicher Garten -
auch ohne Erdgeschoßwohnung



Preise auf Anfrage

Zusätzliche Angebote

Für einen maximalen
Wohnkomfort

Garagenkomfort

PKW-Stellplatz

Ein Parkplatz in einer Tiefgarage
der Audorfgrasse 30, 1210 Wien



LAGEBESCHREIBUNG



Natur & Erholung

- Donauinsel: ca. 900 m entfernt
- Parkanlagen im nahen Umfeld:
 - Loretto wiese
 - Aupark Jedlsee

Lifestyle

- Shopping City Nord: ca. 1,2 km
- Donauzentrum: ca. 6 km



Öffentliche Anbindung

- Bahnhof Floridsdorf:
 - in ca. 10 min erreichbar
- Bus 34A:
 - in ca. 3-5 min erreichbar
- Straßenbahn 26:
 - in ca. 6-8 min erreichbar

Exposé - Audorfstraße 30B / 3, 1210 Wien



Stilvolle 4 Zimmer Wohnung

Kaufpreis

565.000 €

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Nebenkosten



EXPOSÉ

Konnten wir Ihr Interesse wecken?

ADL
Immobilienentwicklungs
GmbH

Ansprechpartner:
Wendelin Wollenek

www.bau4you.biz/leguan
Fiebrichgasse 1C/1/1
1220 Wien

wendelin.wollenek@adl-immobilien.at
Tel.: +43 676 413 72 52

NEBENKOSTEN

1. Kaufnebenkosten

- Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis zzgl. Vertragserrichtungskosten
- Eintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis sowie anteilig nach Nutzwerten 1,1 % vom 18-fachen jährlichen Bauzins zzgl. Vertragserrichtungskosten
- Kosten der Vertragserrichtung samt Wohnungseigentumsbegründung und treuhändischer Abwicklung (Vertragserrichter: Mag. Marlene Krüger Rechtsanwältin): 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

2. Baurechtsgrundstück Stift Klosterneuburg

- Baurechtslaufzeit: 100 Jahre
- Bauzins Monatlich: ca. 100 € nach derzeitigem Nutzflächenanteil

(der genaue Bauzins wird nach Fertigstellung durch ein Nutzwertgutachten final festgelegt und kann sich geringfügig verändern)

