



3izb byt v dome s útulným átriom, centrum Hainburgu pri Dunaji Hainburg an der Donau - Hainburg, Fabriksplatz

PREDAJ

169 900 €
(2 830 € / m²)

plus rakúske poplatky a provízia RK

ID ponuky: 792008

Stav

Stav: po rekonštrukcii
Novostavba: nie
Zariadenosť: zariadený
Orientácia: južná
Materiál: tehla

Velkosť

Počet izieb: 3
Úžitková plocha: 60 m²
Celková plocha: 62 m²

Poschodie

Počet poschodí: 1
Poschodie: prízemie
Výťah: nie

Parkovanie

verejné

Vybavenosť

Kúpeľňa: 1x, vaňa
Okná: plastové
Terasa: 2.00 m²
Pivnica: 1.00 m²
Klimatizácia: nie
Krb: predpríprava
Internet: iné
Kúrenie: vlastné - plyn
Plyn: áno
Energetický certifikát: C
Bezbariérový prístup: áno



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235
gallova@expat.sk



pridaj si kontakt
do mobilu

Popis

S pocitom bývania v rodinnom dome - 3-izbový byt na prízemí, so sedením v peknom spoločnom átriu historického bytového domu, v úplnom centre Hainburgu pri Viedenskej bráne, blízko Dunaja, praktická dispozícia bez zbytočných chodieb, 60m², Fabriksplatz, Hainburg an der Donau

Ponúkame v exkluzívnom zastúpení majiteľa, na predaj 3-izbový byt po staršej kompletnej rekonštrukcii (2016) v historickom tehlovom dome. **Byt má samostatný vstup z ulice čo vytvára pocit bývania v rodinnom dome, je takmer bezbariérový, a má kuchyňu s terasovými dverami s výstupom na maličké sedenie s výhľadom do spoločného átria domu.** V byte sa kúri radiátormi, teplo dodáva plynový kotol v byte. Byt je situovaný na prízemí dvojpodlažnej časti členitého staršieho bytového domu so 16 bytmi. Nad bytom je jeden podkrovný byt. Dom sa nachádza blízko Viedenskej brány, pri Kulturfabrik, blízko Dunaja, v tichej uličke, na hlavnom námestí mestečka ste za pár minút chôdze. Za Viedenskou bránou je zastávka autobusu č. 901 do Bratislavy a pri Dunaji je železničná stanica na vlak smer Viedeň a Wolfsthal. Priamo na Fabriksplatz končí Kurzparkzone s plateným parkovaním, ale vo vedľajších uličkách je parkovanie zadarmo. 100m od bytu je veľké bezplatné parkovisko pred Kulturfabrik.

Viac informácií: Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

Výmera bytu je 59 m² + pivnica má 1 m² + priestor na sedenie vonku vo dvore 2 m².

K cene sa pripočítajú rakúske poplatky a provízia RK, rozpis poplatkov dolu v inzeráte.

Virtuálna 3D obhliadka: <https://my.matterport.com/show/?m=mwQQtd2gSmg>

Video k bytu: <https://youtu.be/QwMPpv08tpl>

BYT

Byt má veľmi praktickú dispozíciu, okrem vstupnej chodby nemá žiadne zbytočné chodby. Obývacia izba je centrálna miestnosť bytu, z ktorej sa vstupuje do všetkých ostatných izieb a byt vyzerá byť väčší ako v skutočnosti je. Dve samostatne uzatvárateľné spálne, väčšia má 13m², druhá menšia 7m², obidve oknom smer námestie, orientácia na západ. Byt sa predáva kompletne zariadený, vid rozpis dolu v texte).

VYBAVENIE BYTU

- plastové okná s 2-sklom, interiérové žalúzie, vonkajšie manuálne ovládané rolety na oknách,
- na terasových dverách a oknách sieťka proti hmyzu
- laminátové parkety v spálňach a v obývacej izbe
- keramická dlažba v kuchyni, v kúpeľni a vstupnej chodbe
- pekné nové vstupné dvere so svetlíkom presvetľujúcim vstup do bytu,
- laminátové obložkové zárubne a dvere v bielom rustikálnom prevedení,
- kúrenie v izbách teplovodnými radiátormi Korad 33 s termostathlavicami,
- teplú vodu do radiátorov pripravuje plynový kotol v byte, termostat na stene bytu
- príprava teplej vody opäť vlastným plynovým kotlom - prietokový ohrev,
- vymenená elektroinštalácia v celom byte, nové vypínače a zásuvky zn. Niko, nové ističe
- sadrokartónový strop v obývačke so zabudovaným bodovým LED osvetlením
- internet v byte prostredníctvom routeru,
- **do bytu vedie len jeden schod pred vstupnými dverami, inak je byt bezbariérový**, bez prahov a prekážok vo vnútri bytu
- byt by bol vhodný pre človeka na vozíku len po úpravách v byte - nájazd do vchodových dverí, rozšírenie dverí do kúpeľne (aktuálne len 60cm dvere) a výmena terasových dverí do átria (aktuálne cez dvere neprejde na šírku vozík)

KUCHYŇA 10 m²

- kuchyňa má terasové dvere do vnútorného átria s mini posedením priamo pred dverami, pohľad do spoločného dvora
- staršia kuchynská linka s masívnymi dvierkami, s laminátovou pracovnou doskou (montovaná ešte predošlým vlastníkom),
- s nezabudovanými spotrebičmi ELECTROLUX - elektrický sporák so sklo-keramickou varnou doskou, mikrovlnnou rúrou a samostatne stojacou chladničkou s mrazničkou, digestor Amica
- granitový drez s drezovou batériou,
- LED osvetlenie s dotykovým ovládaním,
- plynový prietokový kotol WOLF 18kW
- jedálenský stôl s osvetlením priamo nad stolom, 4 stoličky
- dlažba na podlahe

OBÝVACIA IZBA 21 m²

- priechodná obývacia izba z ktorej sa vstupuje do spálne aj kuchyne,
- okno smerujúce do ulice je oproti terasovým dverám a umožňuje prevetrávanie bytu
- sedacia súprava v tvare L (zostáva pri predaji v byte)
- komín umožňuje zriadenie krbu v strede medzi obývacou izbou a kuchyňou
- laminátové parkety na podlahe,

SPÁLŇA veľká 13 m²

- väčšia spálňa so vstupom z obývacej izby, orientovaná na západ, do námestia Fabrikplatz
- na mieru urobená šatníková skriňa rolldoor, s policami, vešaním,
- aktuálne s manželskou posteľou 160x200 cm (posteľ a stolíky nezostávajú v byte po predaji)
- komoda
- laminátové parkety na podlahe,

SPÁLŇA malá 7 m²

- menšia spálňa, so vstupom z obývacej izby, orientovaná na západ, do námestia Fabrikplatz
- jednolôžková váľanda s ukladacím priestorom,
- stolík na počítač,
- rolldoor skriňa umiestnená v obývacej izbe pred vstupom do izby
- laminátové parkety na podlahe,

KÚPEĽŇA 5 m²

- rohová vaňa 150x100cm, s vaňovou pákovou batériou
- keramické umývadlo Cersanit v murovanej umývadlovej nische, so skrinkou so zrkadlom nad umývadlom,
- vysoká skrinka na drogeriu,
- samostatne stojaca toaleta Alcaplast
- práčka LG 7kg, sušička LG 8kg prádla (zostávajú v byte)
- ventilátor
- obklady a dlažby

ČO ZOSTÁVA v BYTE PO PREDAJI

- byt sa predáva takmer kompletne zariadený, majiteľ si odnesie len posteľ vo veľkej spálni a stolík s glóbusom
- niektoré veci použité pri fotení sú súčasťou home-stagingu Expat Experts (stolíky v obývačke, všetky koberce, prehozy, vankúše, reprodukcie a obrázky, nočné lampy, nočné stolíky)

PIVNICA

- nachádza sa v suteréne, vstup z vnútorného dvoru, má 1m², laťkové dvere
- nevykurovaný priestor, bez pevnej podlahy, vhodné na veci, ktoré nie sú háklivé na teplotu a vlhkosť
- osvetlenie na strope chodby pred pivnicou

NÁKLADY

- správcovi sa platí suma 316 Eur - z toho 206 Eur je fond opráv, prevádzkové náklady sú vrátane vody a smetí
- elektrina sa platí mesačne 28 Eur,
- plyn na kúrenie a teplú vodu stojí 54 Eur mesačne (platí sa kvartálne 163 Eur)
- aktuálne nie je v byte zavedený internet, je tu internet len po metallickej linke, majiteľ používa mobilný internet
- v prípade práce z domu je možné používať mobilný internet s neobmedzenými dátami - napr. od firmy Krone mobil za 25 Eur mesačne
- koncesionársky poplatok je 15 eur
- nad vstupom do bytu je satelit, ktorý používali predošlí vlastníci, ale mal rušivý chod, preto sa aktuálne nepoužíva
- v byte je možnosť sledovať televíziu cez Skylink, je tam skybox s kartou, ktorá však je aktuálne deaktivovaná, majiteľ nepozera televízor

BYTOVÝ DOM

- starší tehlový bytový dom z roku 1800, dom má energetický certifikát
- obvodové múry majú hrúbku 84cm, strop má výšku 262cm, byt dobre akumuluje teplo, a v lete nie je potrebná klimatizácia
- bytový dom so 16 bytmi je pomerne členitý, skladá sa z viacerých rôzno-podlažných budov s 3 podlažiami, so spoločným dvorom
- nad bytom je podkrovný byt, pod bytom nie je suterén
- vstupné dvere do bytu sú samostatné od ostatných bytov, priamo z ulice
- schránky a odpadkové koše sú v spoločnom dvore,
- spoločný dvor je prístupný len pre obyvateľov bytového domu
- obyvatelia bytového domu majú na terasách a balkónoch kvety a kríky, v lete je tu veľmi pekne
- dom stojí v tichej uličke, na ktorej končí parkovacia platená zóna v centre mesta
- pre bytový dom je stanovený správca nehnuteľnosti, BIT Immobilien z Hainburgu, ktorému sa platia mesačné platby na účet
- vysoké odvody do fondu opráv zriadil nový správca od novembra 2023, keďže dom plánuje rekonštrukciu
- v bytovom dome býva pomerne veľa Slovákov, veľmi príjemná priateľská atmosféra medzi susedmi, spoločné grilovanie na dvore, spoločná FB skupina a iné

PARKOVANIE

Parkovať sa dá na ulici priamo pred hlavným vstupom do bytového domu, bezplatne. Zároveň na námestí Fabrikplatz končí parkovacia zóna, kde je platené parkovanie.

Vo všetkých ostatných uličkách smer Dunaj je už zadarmo parkovanie. 100m od bytu je veľké bezplatné parkovisko pred Kulturfabrik.

Platené parkovanie je v Hainburgu výlučne v historickom centre, cez víkend zadarmo, platí sa cez pracovné dni do 18tej (okrem 12-14), 1 euro na 2,5 hodiny.

LOKALITA

Byt sa nachádza v obci Hainburg an der Donau, na ulici Fabriksplatz, na konci historickej časti mesta, pred Viedenskou bránou, blízko pri Dunaji.

Historické mesto má veľmi príjemné centrum s reštauráciami a kaviarňami - byt je 220m od hlavného námestia v historickom centre Hainburgu

Mesto má škôlky, školy, hudobnú školu, jazykovú školu.

Promenáda pri Dunaji

Možnosť turistických túr a prechádzok na hrad a v okolí Braunsbergu

Kúpalisko Bergbad

180m od bytu - zastávka autobusu 901 smer Bratislava na Landstrasse, za Viedenskou bránou. Rovnako je tu aj zastávka autobusu smer Viedeň.

700m od bytu - železničná stanica Kulturfabrik smer Viedeň a Wolfsthal (do Bratislavy nie je vlakové spojenie, len autobus)

850m od bytu - nákupné centrum Galleria Danubia s obchodmi Lidl, Billa a iné, <https://www.galleria-danubia.at/shops-offnungszeiten-sk/>

12,7 km a 14 minút od Petržalky

CENA a SPÔSOB FINANCOVANIA

K cene budú účtované realizačné poplatky:

3,5% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti,

1,1% poplatok za vklad na katastri,

2,0% notárske poplatky (notár pripravuje kúpnu zmluvu, úschovu peňazí aj vklad na kataster),

3,6% provízia pre realitnú kanceláriu (3% plus DPH)

1,2% zo sumy hypotekárneho úveru kupujúceho (len z hodnoty úveru)

Platba sa uskutoční cez notársku úschovu (Treuhandkonto). Hypotéku na byt je možné čerpať v ktorejkoľvek rakúskej banke, stačí mať príjem v EUR (tu vám vieme zabezpečiť kontakt na slovensky hovoriaceho hypotekárneho makléra, jeho služby však stoja 3% z ceny vybaveného úveru). Druhá možnosť je založiť slovenskú nehnuteľnosť v slovenskej banke (americká hypoteka) a využiť získané peniaze na nákup tohto bytu v Hainburgu.

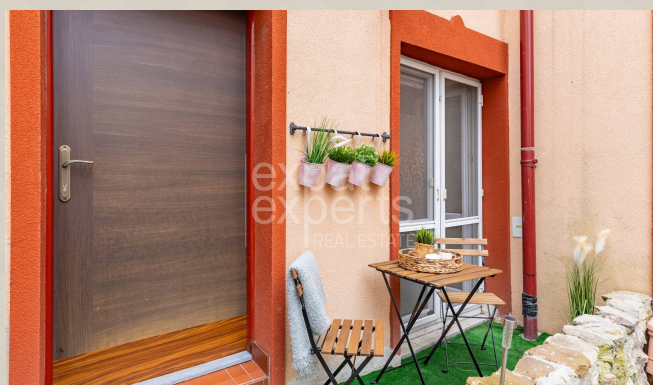
Tešíme sa na Vás pri obhliadke !

Viac informácií: Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

@praktická dispozícia @posedenie v átriu

@1 len u nás

@2 Rakúsko



3D prehliadka



Link na ponuku



Video



3D prehliadka



Link na ponuku



Video

3-izbový byt

2 bedroom apartment

Fabriksplatz ulica

Hainburg an der Donau

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

01 VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL 3,87 m²

02 OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM 20,60 m²

03 IZBA/ROOM 6,65 m²

04 SPÁLŇA/BEDROOM 12,74 m²

05 KÚPEĽŇA/BATHROOM 5,07 m²

06 KUCHYŇA/KITCHEN 9,82 m²

PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA 58,75 m²

07 TERASA/TERRACE 2,00 m²



Výmery majú iba informatívny charakter

© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec

