



Bývanie pod lesom 3i byt 85m², terasa 48m², výhľad na hrad, Hainburg
Hainburg an der Donau

PREDAJ

399 000 €
(4 710 € / m²)

ID ponuky: 866668

plus 2x parking a rakúske poplatky a provízia RK

Stav

Novostavba: áno
Zariadenosť: čiastočne
Orientácia: severozápadná
Materiál: tehla
Rok kolaudácie: 2018

Veľkosť

Počet izieb: 3
Úžitková plocha: 84.61 m²
Celková plocha: 136 m²

Poschodie

3. z celkovo 3 poschodí
Výťah: áno

Parkovanie

vlastné vyhradené
Garáž: áno - 1 auto

Vybavenosť

Kúpeľňa: 2x, vaňa a sprchovací kút
Okná: hliníkové
Terasa: 48.00 m²
Pivnica: 3.60 m²
Klimatizácia: nie
Krb: predpríprava
Internet: optika
Káblková TV: áno
Kúrenie: spoločné - vlastná kotolňa
Likvidácia odpadu: áno - separovaný
Plyn: nie
Bezbariérový prístup: áno



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235
gallova@expat.sk



prídaj si kontakt
do mobilu

Popis

Hainburg, 3izb byt 85m² s 48m² terasou s výhľadom na hrad v novostavbe na hornom podlaží, pivnica, 2x parking

Ponúkame na predaj priestranný, čiastočne zariadený 3-izbový byt, v bytovom dome na Friedrichstrasse, postavenom v roku 2018, v lokalite rodinných domov, pod lesom a pod hradom. Byt má zabezpečené úplné súkromie na terase, je situovaný na poslednom 3.poschodí (3), s veľkou terasou s výhľadom na hrad a okolité rodinné domy. K dispozícii je výťah, a do bytového domu a bytu je bezbariérový prístup. Parkovanie - jedno miesto v garáži, druhé miesto vonku pri dome. Byt sa nachádza v tichej a bezpečnej lokalite s výhľadom na zeleň, severozápadná a severovýchodná orientácia.

English version of ad: <https://expat.sk/en/for-sale-unique-2-bdr-apt-85m²-beautiful-view-terrace-hainburg-2x-parking-866668/>

Výmera:

- byt má plochu 84,61 m²,
- plocha terasy je 48 m²,
- k bytu prislúcha pivnica s výmerou 3,6 m².

V dome je k dispozícii aj veľká miestnosť na bicykle a kočíky.

K bytu predáva majiteľ vonkajšie parkovacie státie a druhé vnútorné státie v garáži pod domom celkom za 30tis Eur (7tis vonkajšie státie , 23tis garážové státie). Kúpa vonkajšieho státia je podmienka predaja, ideálna je kúpa oboch státí spolu s bytom.

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

Byt je k dispozícii ihneď po predaji. Byt sa predáva čiastočne zariadený - kuchynská linka so spotrebičmi, vstavané skrine v zádverí a kúpeľni, sedacia súprava v obývacej izbe, televízor, manželská posteľ v spálni, práčka a sušička, bez lustrov (budu demontované po predaji)

Video k bytu: <https://www.youtube.com/watch?v=M8YCve6VM2M>

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

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

BYT

Obývacia izba so vstupom na priestrannú terasu, prepojená s kuchyňou a jedálenským kútom, s krásnymi výhľadmi cez veľkopošňé okná. Hlavná spálňa so vstupom na terasu, s vlastnou kúpeľňou s vaňou a toaletou. Druhá izba pri vstupe do bytu, s oknom na terasu, využíva druhú kúpeľňu so sprchou a práčkou a sušičkou. V zádverí je samostatná toaleta a šatníková skriňa.

VYBAVENIE BYTU

- veľkopošňé, veľmi kvalitné plastovo-hliníkové okná s 3-sklom, značka Actual
- priznaný betónový strop, výška stropu je 264cm
- podlahové kúrenie s teplovodným kúrením, termostat v obývacej izbe pre celý byt (bytový dom je vykurovaný centrálné)
- drevené trojvrstvové parkety s rustikálnym vzhľadom, hobľovaný povrch, v celom byte okrem kúpeľní (parkety potrebujú prebrúsiť)
- obložkové zárubne a dvere, CPL, dekor dub hrčatý, svetlá výška 204cm, všetky dvere v byte majú 80cm šírku, aj kúpeľne a toaleta
- kvalitné kľúčky zn. Tupal
- biele vstupné dvere do bytu protipožiarné so samozatváračom, kľučka-kľučka, šírka 90cm
- kúpeľne aj toaleta so sivými obkladmi a dlažbami, betónový vzhľad
- predpríprava na krb / piecku v stípe s komínom uprostred obývacej izby

- kvalitná elektroinštalácia, vypínače a zásuvky Siemens, požiarne hlásiče
- v celom byte predpríprava na osvetlenie v strope a stenách, je nutné si byt aj terasu dozariadiť vlastným osvetlením (svietidlá budú zdemontované)
- elektronický vrátnik, ktorým viete komunikovať z bytu, aj otvoriť vstupné dvere do bytového domu návšteve
- aktuálne v byte nie je klimatizácia, ale externé jednotky klimatizácie je možné umiestniť na strechu bytového domu

KUCHYŇA 15m²

- kuchynská linka biely lesk zn. IKEA,
- so zabudovanými spotrebičmi - chladnička s mrazničkou, indukčná doska biela, elektrická teplovzdušná rúra, 60cm široká umývačka (nutné vymeniť), digestor, biely keramický drez IKEA, batéria IKEA, - laminátová pracovná kuchynská doska s dreveným dekorom, v mieste pri okne s hĺbkou až 88cm
- veľkoplošné okno 247x155cm s krásnym výhľadom, orientácia smer severovýchod
- priestor pre jedáľenský stôl v časti pred komínom

OBÝVACIA IZBA 19m²

- obývacia izba je prepojená s kuchyňou, opticky predelená stĺpom, v ktorom je komín a predpríprava na krb alebo piecku na drevo, byt nemá aktuálne žiadne kúrenie napojené na tento komín
- sedacia súprava, stolík, TV
- orientácia na západ a sever, výhľad na hrad,
- veľkoplošné okno 247x155cm, plus na západnej strane presklenie s terasovými dverami, východ na terasu

TERASA

- krásna veľká terasa s plochou 48m² je tvaru L, časť je smerovaná na západ smer hrad a časť na severovýchod smer parkovisko a rodinné domy
- orientácia na dve svetové strany umožňuje zriadiť dve sedenia na terase, ktoré môžu byť v určitom čase dňa v tieni, alebo na slnku, nie je nutné riešiť intenzívne pergoly či markízy
- na terase je položená kvalitná dlažba na terčíkoch,
- prívod vody na polievanie zelene na terase
- zásuvka, osvetlenie po obvode terasy na fasáde

HLAVNÁ SPÁĽŇA 14m² s KÚPEĽŇOU

- spáľňa je prístupná z obývacej izby, má dvere na terasu
- posteľ s čalúneným čelom 220cm široká, s vysokými matracmi
- k dispozícii je samostatná kúpeľňa s vaňou a toaletou
- kúpeľňa má okrem osvetlenia aj prirodzené svetlo cez svetlík na strope,
- vaňa akrylátová, zn. RIHO, 89x178 cm, s vaňovou batériou Hansgrohe
- umývadlo Duravit s batériou Hansgrohe,
- toaleta Duravit, podomietkové splachovanie GROHE, sklenená zástena za toaletou
- ventilátor Limodor

IZBA 13m²

- pri vstupe do bytu sa nachádza samostatná izba, spáľňa s oknom na terasu, smer severovýchod
- izbu možno použiť ako detskú izbu alebo pracovňu alebo hosťovskú izbu

KÚPEĽŇA / PRÁČOVŇA

- z chodby sa vstupuje do druhej kúpeľne, v ktorej sa nachádza walk-in bezbariérový sprchový kút
- kút má veľkosť 102x117 cm, sklenená zástena
- sprchová termostatická batéria Hansgrohe, s hornou RAIN sprchovou hlaviceou
- oválne Duravit umývadlo s vysokou pákovou batériou, na masívnej drevenej polici
- ventilátor Limodor
- 200cm dlhá vstavaná skriňa
- pračka a sušička zn. Samsung, na 9kg prádla, postavené na sebe

TOALETA

- samostatná toaleta sa nachádza hneď vo vstupnej chodbe bytu
- závesný záchod Duravit, podomietkové splachovanie TECE,
- umývadielko Duravit, batéria Hansgrohe

ZÁDVERIE

- v zádverí je vstavaná skriňa, 244cm časť hlboká 64cm, 85cm skriňa pri vstupe do bytu s hĺbkou 39cm, na topánky

PIVNICA

- pivnica 3,6m², 2,2 x 1,4m, plechové laťovanie medzi kobkami, zásuvka, svetlo, umiestnená na úrovni vstupu do domu
- nachádza sa v tej istej sekcii domu, kde je prechod do garáže, ku garážovému státiu ktoré sa predáva k bytu

PARKOVANIE:

K bytu sa predáva 1 vonkajšie parkovacie miesto vo dvore, vonku, pár metrov pred vstupom do bytového domu, za 7000 Eur.

Druhé parkovacie miesto v garáži, vstup do bytu suchou nohou, Cena tohto státia je za príplatok 23000 Eur.

Garážové státie je veľké 5,5 x 2,5m, výška 2,3m. V garáži je 7 parkovacích miest.

Garážová brána na diaľkové ovládanie, automaticky sa zatvára.

Budú uprednostnení klienti, ktorí si zakúpia obidve státia k bytu, nutnosťou je kúpiť aspoň vonkajšie státie.

Vjazd autom / vstup na pozemok a vonkajšie parkovisko je bez brány/rampy.

Parkovanie pre návštevy je riešené bezplatným mestským parkovaním na ulici, zhruba 8 miest.

NÁKLADY

elektrina 30 EUR od dodávateľa EVN, správca cca 322 EUR (kúrenie, voda, správa, odvoz odpadu), 1 x park.miesto v garáži 23 EUR, 1 x park.miesto vo dvore 11 EUR

celkom: 382 EUR plus internet a TV, od poskytovateľa Kabel Plus v cene 25 EUR

raz ročne sa robí vyúčtovanie, správca robí 3-mesačný predpis a preplatky/nedoplatky rieši prostredníctvom zníženia/zvýšenia predpisu na najbližšie obdobie

BYTOVÝ DOM

- Trojpodlažný bytový dom kolaudovaný v 7/2018, 20 bytov celkom, 4 byty na spoločnej chodbe na 3.poschodí

- Bezbariérový prístup do domu aj do bytu

- Murovaná stavba 25cm tehla + 20cm polystyrén

- Deliacia priečka medzi bytmi 30cm akustická tehla

- Betónové stropy, výška stropu v byte 2,64m

- Osobný výťah

- Dátová sieť kat.6

- Optika v bytovom dome aj v byte

- Vstupné dvere do bytového domu sa otvárajú kľúčom, garážová brána na diaľkové ovládanie, automaticky sa zatvára

- V polozapustenom prízemí na úrovni vonkajšieho parkovania je vstup do pivníc aj garáží, je tam aj uzamykateľná miestnosť na bicykle.

- Stojisko pre smetné koše v areáli

- Zelené plochy v areáli a ich údržbu rieši správca

- Pre bytový dom je stanovený správca nehnuteľnosti Meister & Pilgram GmbH

LOKALITA:

Byt sa nachádza v obci Hainburg an der Donau, blízko lesa, nad nemocnicou, pod hradom, v časti ktorá je pri vjazde od Bratislavy, nie je nutné prejsť celým mestom a historickým centrom pri ceste domov. V lokalite sa nachádzajú rodinné domy. Bytový dom je postavený na pozemku so súkromným dvorom a vnútorným parkoviskom vo dvore, ktoré je prístupné od ulice bez vonkajšej brány.

Historické mestečko Hainburg an der Donau má veľmi príjemné centrum s reštauráciami a kaviarňami.

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

Promenáda pri Dunaji

Možnosť turistických túr a prechádzok na hrad a v okolí Braunsbergu

Kúpalisko Bergbad

1500m od bytu - nákupné centrum Galleria Danubia s obchodmi Lidl, Billa a iné, <https://www.galleria-danubia.at/shops-offnungszeiten-sk/>

1400m od bytu - železničná stanica Ungartor smer Viedeň a Kittsee (do Bratislavy nie je vlakové spojenie, len autobus)

950m od bytu - autobusová zastávka na Pressburger Reichsstr., na ktorej stojí aj autobus 901 do Bratislavy

1600m od hlavného námestia v historickom centre Hainburgu

12km a 13 minút od Petržalky

Medzi Bratislavou a Hainburgom premáva autobus Arriva č. 901, ktorý má v Hainburgu 5 zastávok, stojí vo Wolfsthali a končí v Bratislave pod mostom SNP.

CENA a SPÔSOB FINANCOVANIA:

Cena bytu s pivnicou a 2 parkovacími státiami je 429.000 Eur. Cena bytu s 1 státím vonku je 406.000 Eur.

K cene budú účtované realizačné poplatky:

3,5% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti,

1,1% poplatok za vklad na katastri,

2,0% notárske poplatky,

3,6% provízia pre realitnú kanceláriu

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

Cena bytu s 1 vonkajším státím, s poplatkami sa pohybuje v sume 448tis. EUR

Cena bytu s 2 parkovacími státiami, s poplatkami sa pohybuje v sume 473tis EUR v závislosti od toho, či platíte v hotovosti alebo kombináciou s hypotékou.

Na byte je nie je aktuálne žiadne záložné právo banky.

Upozornenie: časť ceny bytu sa oddelí na zariadenie bytu, toto sa bude riešiť cez notársku úschovu na Slovensku

Ak prejavíte záujem, skladá sa pri podpise rezervačnej zmluvy rezervačný depozit vo výške 3,6% z ceny nehnuteľnosti na účet slovenského notára.

Následne kúpnu zmluvu pripravuje vybraný rakúsky notár, ktorý zabezpečí zápis nového záložného práva (ak budete kupovať byt na hypotéku) a zápis nového majiteľa na katastri. Všetky poplatky hradí kupujúci. Expat Experts vás bude sprevádzať celým procesom predaja na Slovensku aj v Rakúsku.

Pri financovaní cez hypotéku je možné nehnuteľnosť financovať cez ktorúkoľvek rakúsku banku. Prípadne si viete byt financovať cez slovenskú banku, ale v takom prípade musíte založiť slovenskú nehnuteľnosť a na kúpu bytu v Hainburgu použijete len peniaze z úveru (americká hypotéka).

Poskytneme Vám súčinnosť pri vybavovaní hypotéky cez nami vybraných hypotekárnych poradcov so špecializáciou na rakúsky trh - poplatok za jeho služby je 3% zo sumy hypotéky (maklérov v Rakúsku nefinancujú banky).

Tešíme sa na Vás pri obhliadke !

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

@veľká terasa @krásny výhľad @parking 2x

@1 iba u nás

@2 NOVOSTAVBA



3D prehľadka



Link na ponuku



Video



3D prehliadka



Link na ponuku



Video

3-izbový byt
2 bedroom apartment

ulica Friedrichstrasse
Hainburg

LEGENDA MIESTNOSTI/LEGEND OF ROOMS

01	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	5,60 m ²
02	CHODBA/HALL	3,10 m ²
03	IZBA/ROOM	13,17 m ²
04	KUCHYŇA/KITCHEN	15,00 m ²
05	OBÝVACIA IZBA/LIVING ROOM	19,10 m ²
06	SPÁĽŇA/BEDROOM	14,31 m ²
07	KÚPEĽŇA/BATHROOM	5,48 m ²
08	KÚPEĽŇA/BATHROOM	6,88 m ²
09	TOALETA/TOILET	1,97 m ²
PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA	84,61 m²	
10	TERASA/TERRACE	47,32 m ²
11	PIVNICA/CELLAR	3,60 m ²

PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA **84,61 m²**

10 TERASA/TERRACE 47,32 m²

11 PIVNICA/CELLAR 3,60 m²

