

**Neuer Preis! Zentraler Familientraum im perfekter Lage mit
Stiftblick - Direkt am Stadtplatz!**



Objektnummer: 324

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	275,21 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,00 m ²
Keller:	132,55 m ²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







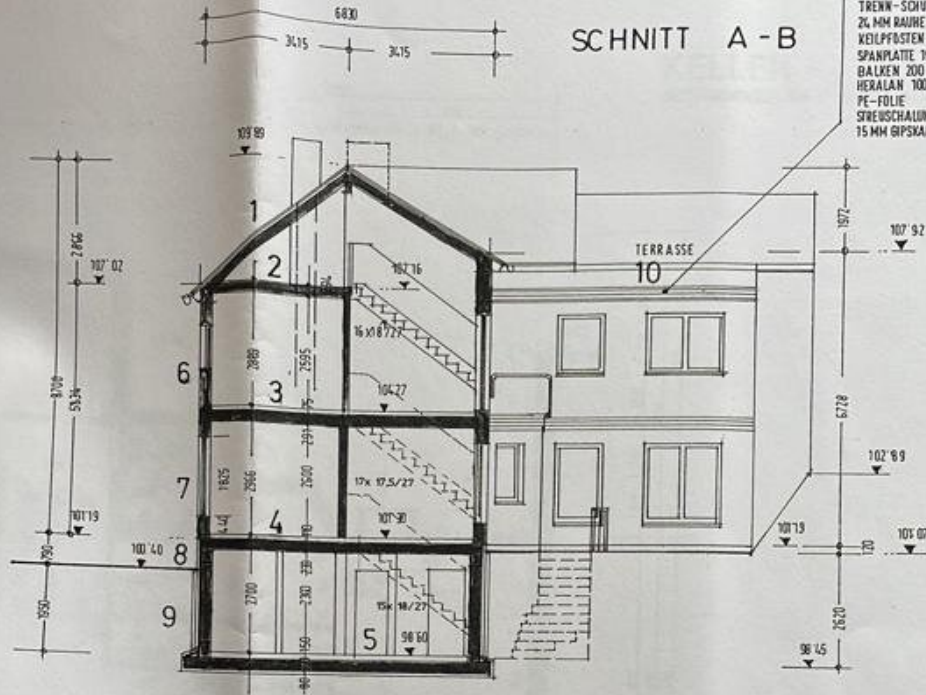




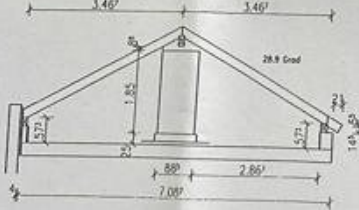


SCHNITT A - B

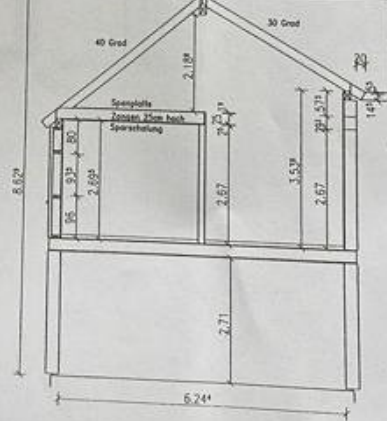
- LÄRCHENBRETTER 30/100
- KEILPFOSTEN LÄRCH
- TRENN / SCHUTZLAG
- DACHFOLIE
- TRENN - SCHUTZLAG
- 24 MM RAUHE SCHALUNG
- KEILPFOSTEN 5 - 12 CM
- SPANPLATE 19 MM V 100
- BALKEN 200 MM
- HERALAN 100 x 120 MM WP
- PE-FOLIE
- STREUSCHALUNG 24 MM
- 15 MM GIPSKARTON-FEUERSCH



Schnitt - Gaube - Dach



Schnitt - Hauptdach

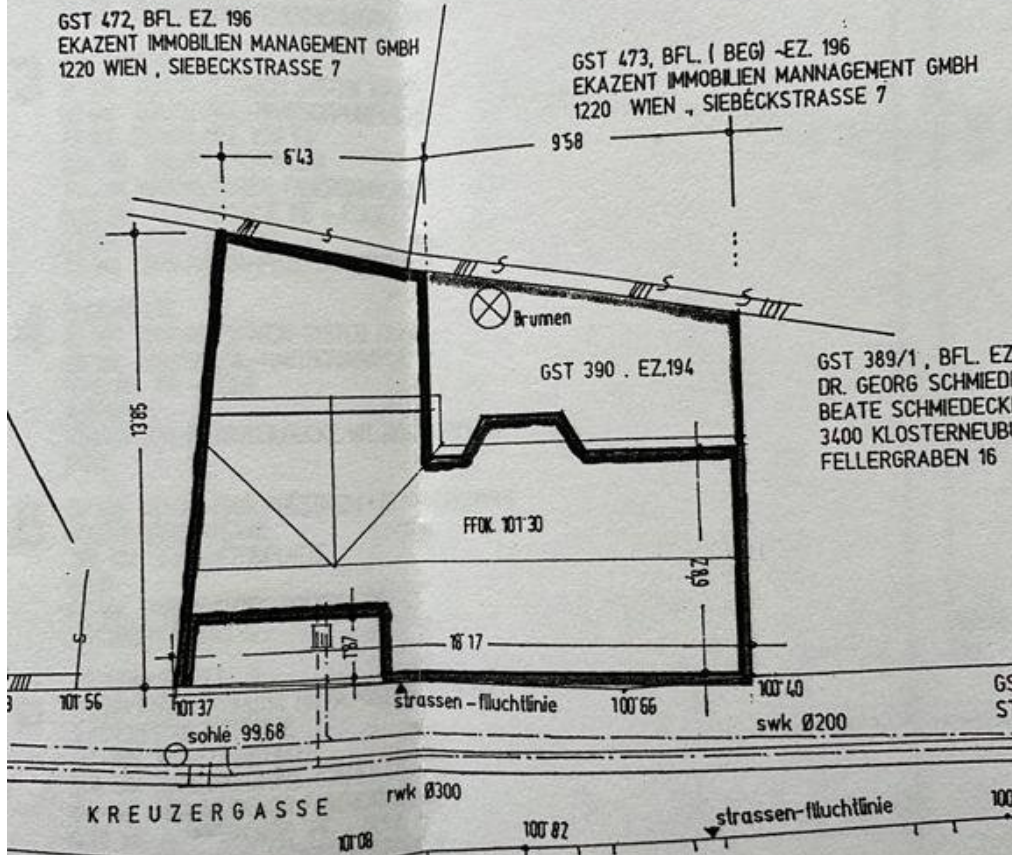


LAGEPLAN m 1:250

+0.187*1.66
 +0.211*(1.6
 +1.161*(1.6
 +4.609*(11.
 +1.819*(13.
 +1.122*6.82
 +0.700*(6.8
 +2.678*8.03
 +0.700*(8.0
 +4.381*6.82

GST 472, BFL. EZ. 196
 EKAZENT IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH
 1220 WIEN, SIEBECKSTRASSE 7

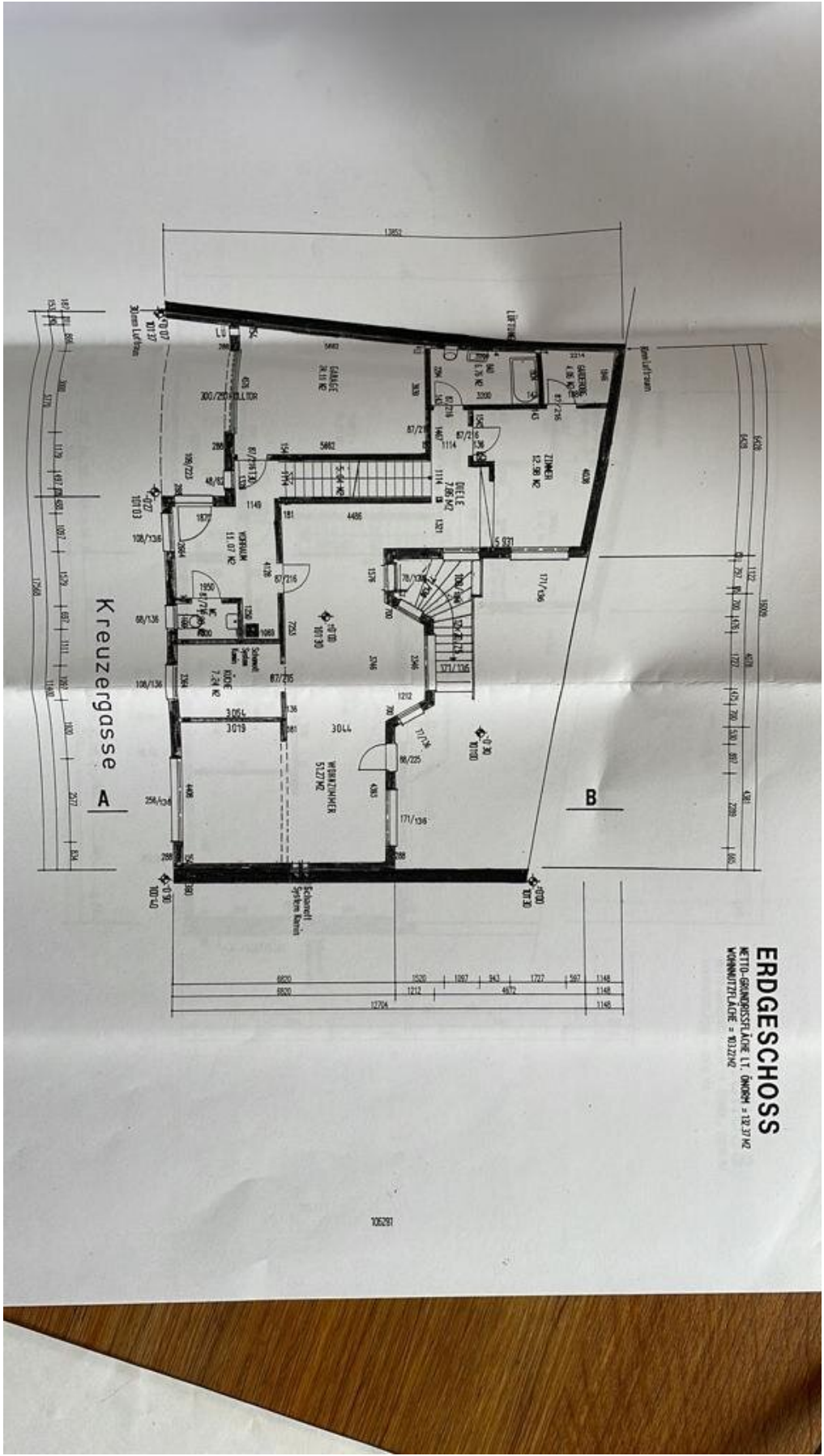
GST 473, BFL. (BEG) -EZ. 196
 EKAZENT IMMOBILIEN MANNAGEMENT GMBH
 1220 WIEN, SIEBECKSTRASSE 7



GST 389/1, BFL. EZ.
 DR. GEORG SCHMIEDE
 BEATE SCHMIEDECKE
 3400 KLOSTERNEUBU
 FELLERGRABEN 16

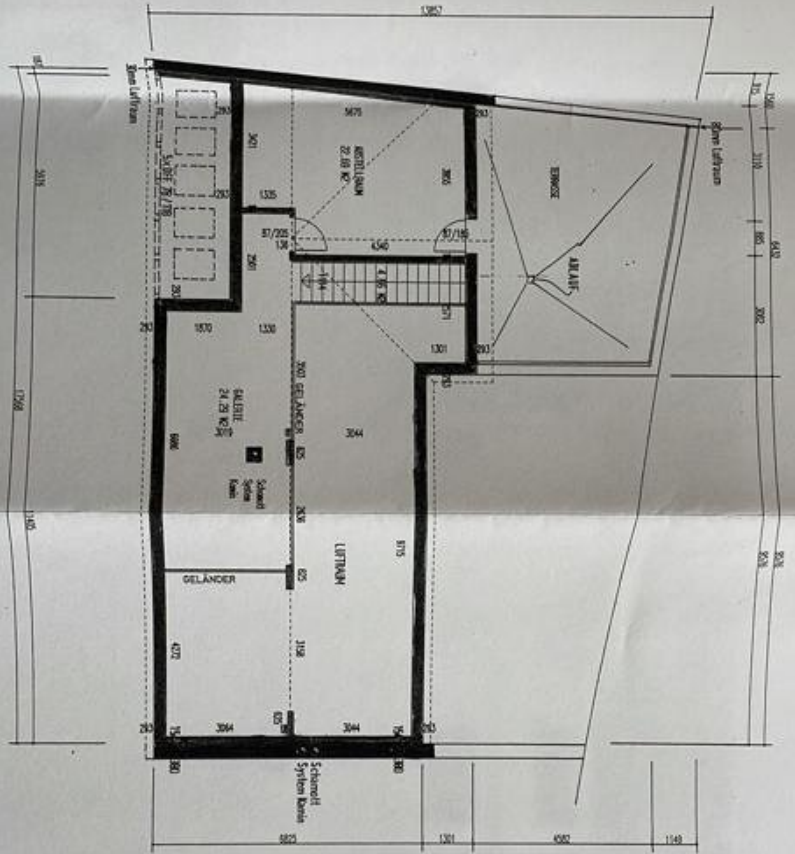
3/1, BFL. (GEB.BEG.) EZ. 188
 R BAUMGARTNER
 EN, AM HOF 5/19

GST 395, BFL. EZ.189
 CHRISTIANA MOCEK
 3400 KLOSTERNEUBURG
 KREUZERGASSE 8



ERDGESCHOSS
 NETTO-GRAUNDSSTÄLLE 11, 0m x 11m = 121m²
 WINNFUTFLÄCHE = 1012m²

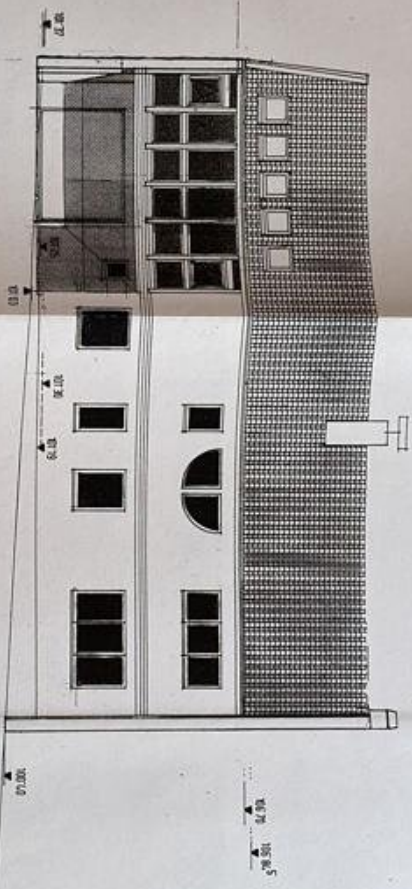
18291



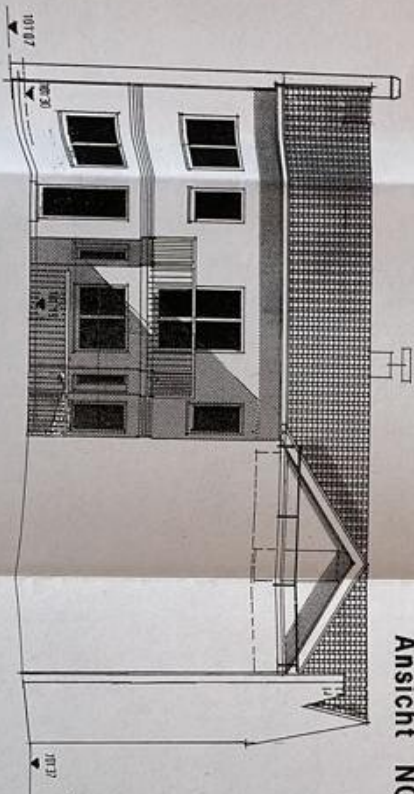
DACHGESCHOSS
NETTO-GRUNDSCHAFFE LI. 040824 = 52,02 M²
WOHNUNGSFLÄCHE = 44,58 M²

106281

Ansicht SÜD WEST



Ansicht NORDOST



Objektbeschreibung

Dieses Schmuckstück in bester Klosterneuburger Lage kann man sich nicht entgehen lassen!

...

Das Erdgeschoss lässt sich entweder über die hauseigene Garage oder direkt von der Straße betreten. Im Erdgeschoss dieses Haus befinden sich: ein Vorzimmer mit Gäste-WC, ein großzügiges Wohnzimmer, das sich über den Stock verteilt, und von dem aus man die restlichen Räume dieses Stockwerks - inklusive des wunderschönen Gartens - betreten kann. Es teilt sich weiter in die praktische Küche, ein Badezimmer und ein Gästezimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres, weitläufiges Zimmer, von dem aus man drei gemütliche Schlafzimmer - eines davon mit Garderobe -, sowie den hübschen Balkon und eine verglaste Veranda betreten kann. Auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Badezimmer mit WC und Dusche. Die Veranda bietet den Blick auf die schöne Kreuzergasse, während der Balkon in den Garten blickt.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Abstellraum genutzt werden kann, sowie eine Galerie, von der aus man in den unteren Stock blickt.

Im Keller, der sich über eine Treppe auch von außen betreten lässt, befinden sich neben einem WC, zwei Kellerräume, Sauna, dem Technikraum auch ein Fitnessraum mit Indoor-Swimmingpool.

Der Garten, mit der Aussicht auf das wunderschöne Stift, ist idyllisch und bietet genug Platz zum Entspannen. Er lässt sich sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Straße aus betreten und ist durchdacht bepflanzt. Insbesondere bei schönem Wetter lässt es sich auf der gefliesten und überdachten Terrasse gut beisammensitzen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap