

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



**Objektnummer: 324**

**Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.









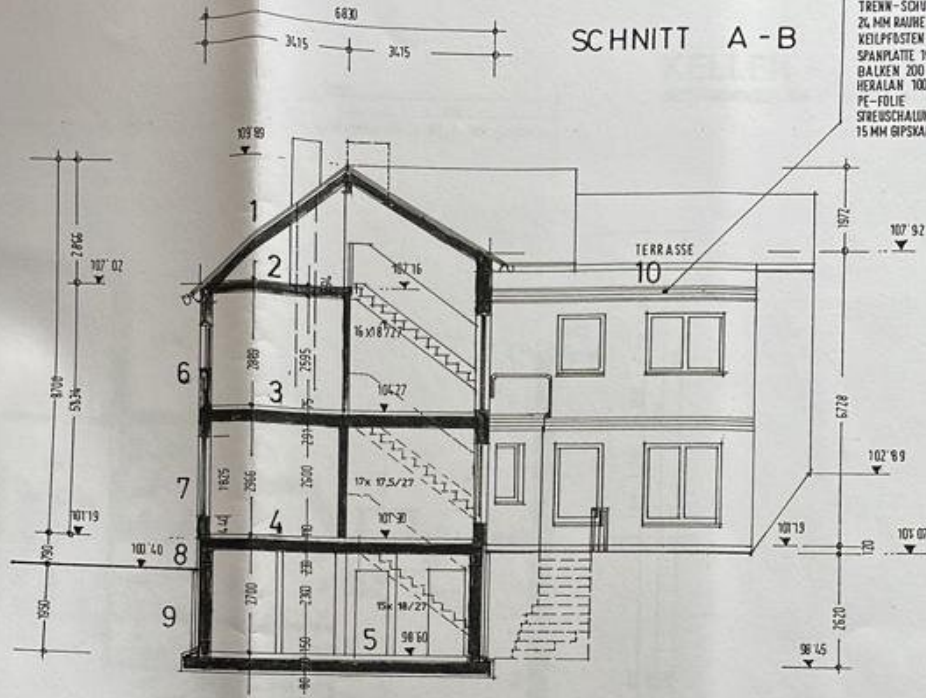




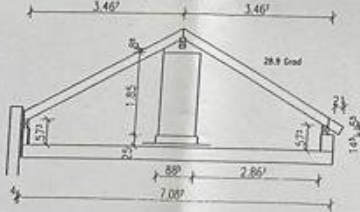


# SCHNITT A - B

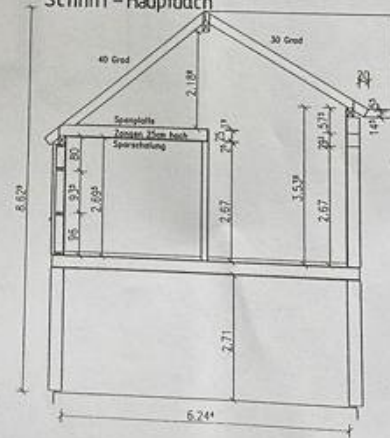
- LÄRCHENBRETT 30/100
- KEILPFOSTEN LÄRCH
- TRENN / SCHUTZLAGE
- DACHFOLIE
- TRENN - SCHUTZLAGE
- 24 MM RAUHE SCHALLUNG
- KEILPFOSTEN 5 - 12 CM
- SPANPLATE 19 MM V 100
- BALKEN 200 MM
- HERALAN 100 x 120 MM WP
- PE-FOLIE
- STREUSCHALUNG 24 MM
- 15 MM GIPSKARTON-FEUERSCH



## Schnitt - Gaube - Dach



## Schnitt - Hauptdach

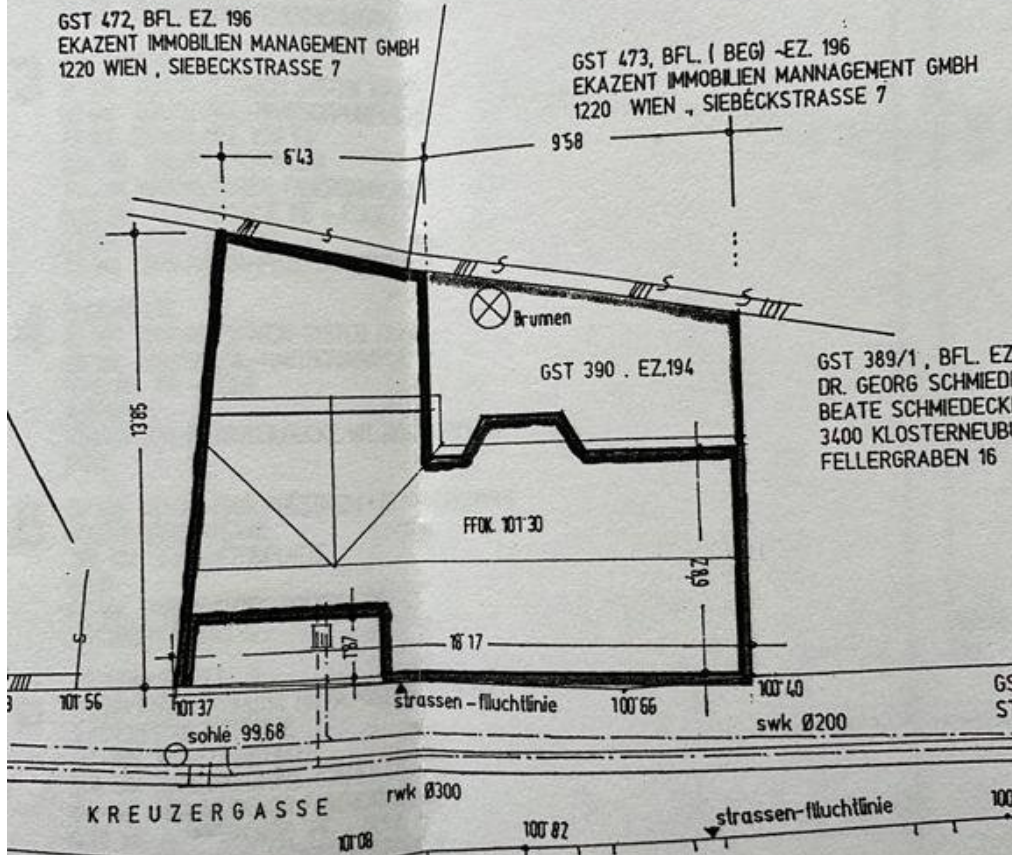


# LAGEPLAN m 1:250

+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

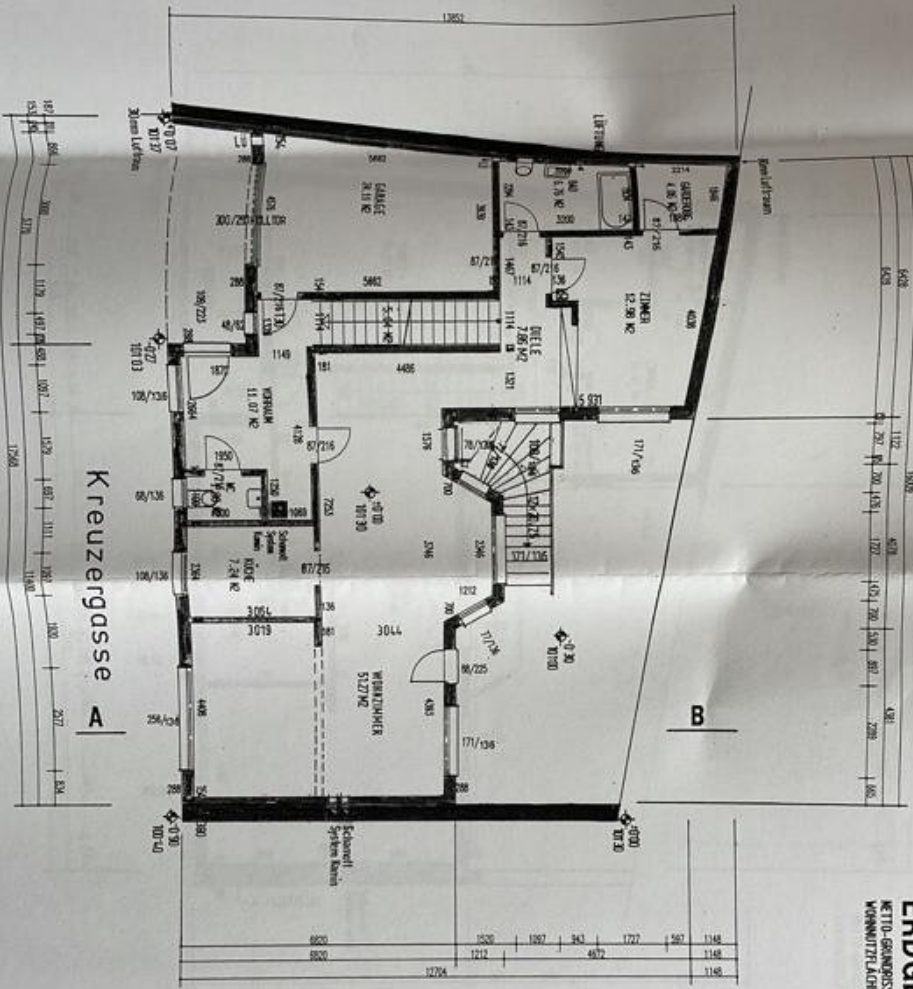
GST 473, BFL. ( BEG ) -EZ. 196  
 EKAZENT IMMOBILIEN MANNAGEMENT GMBH  
 1220 WIEN, SIEBECKSTRASSE 7



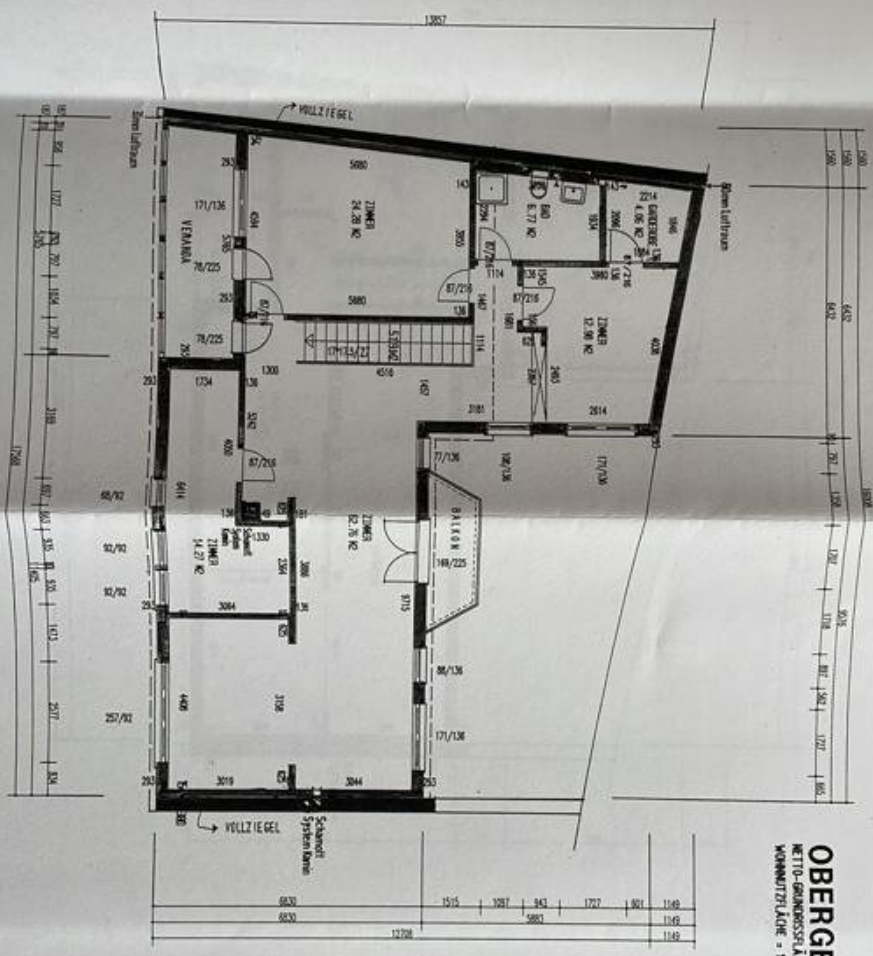
GST 389/1, BFL. EZ.  
 DR. GEORG SCHMIEDE  
 BEATE SCHMIEDECKE  
 3400 KLOSTERNEUBU  
 FELLERGRABEN 16

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-GRUNDGESTALTUNG LT. IONOMER = 133,37 m<sup>2</sup>  
 WIRTSCHAFTSFLÄCHE = 103,20 m<sup>2</sup>

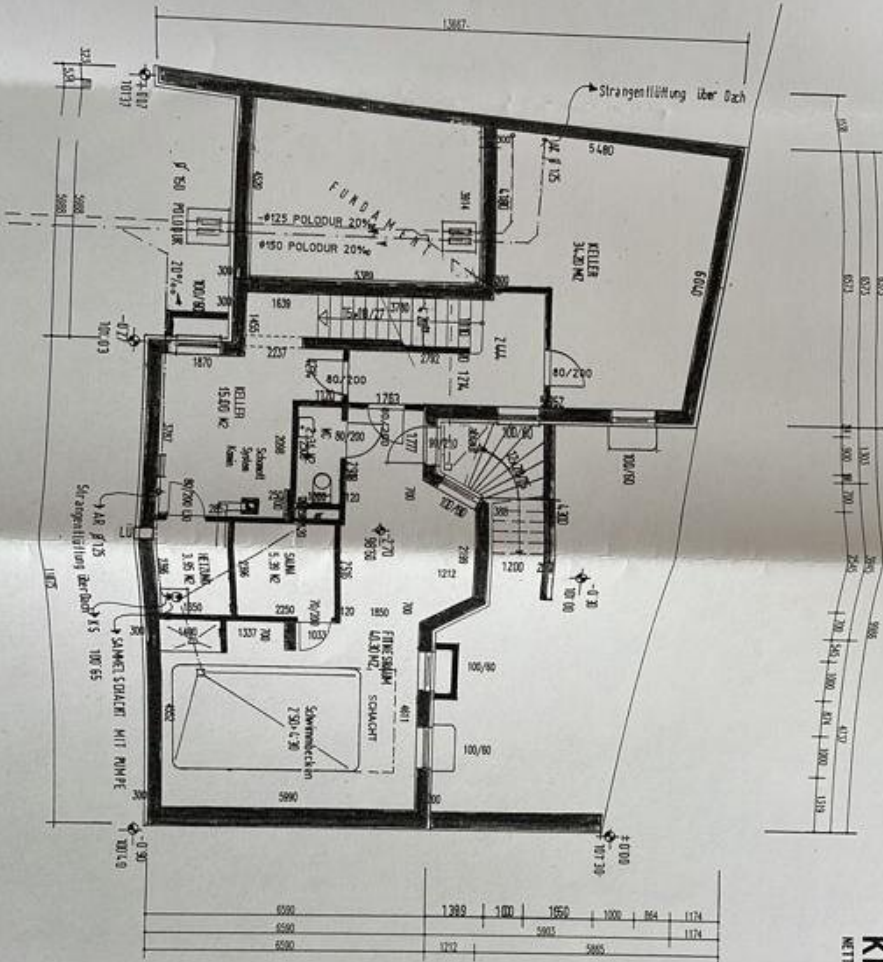


**OBERGESCHOSS**  
 NETTO-GRUNDSCHLAFE LT. DWDH = 130,9 M<sup>2</sup>  
 NUTZFLÄCHE = 123,9 M<sup>2</sup>

102901

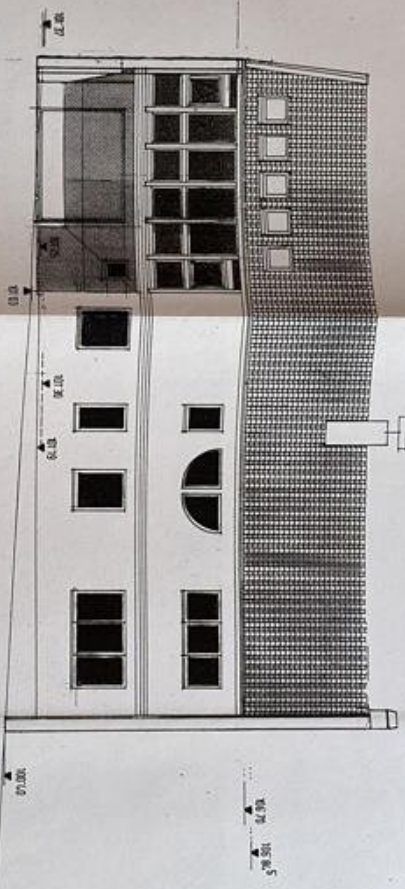
Grundriss  
 Bauteile  
 Elektro  
 Gebäudetechnik  
 Konstruktion  
 Fundamente



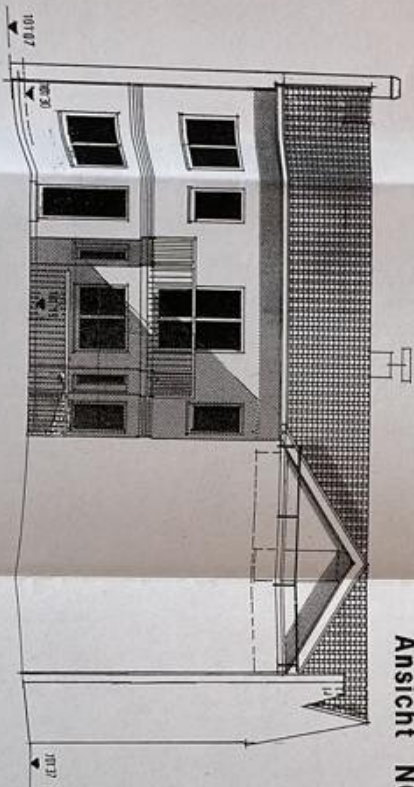


**KELLER**  
NETTO-BRAUCHSFLÄCHE LT. DINORM = 105.35 M<sup>2</sup>

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