

# Großzügige Familienwohnung mit Garten und Pool - Rathausplatz



**Objektnummer: 13691**

**Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

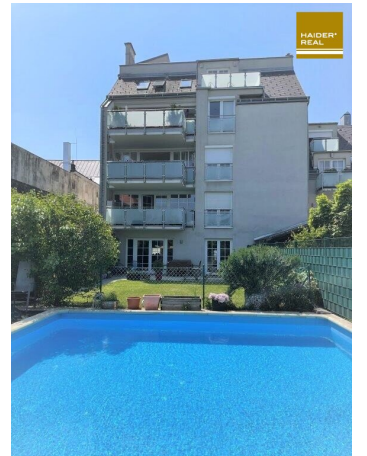
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Rössler-Haider**

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH  
Perfektastraße 55

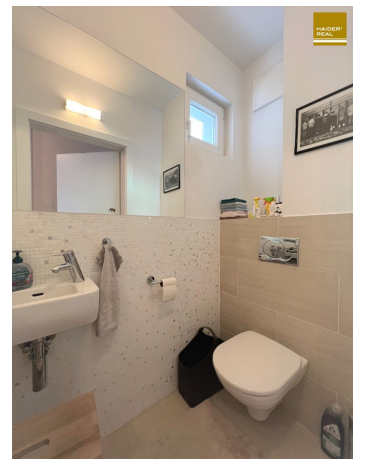




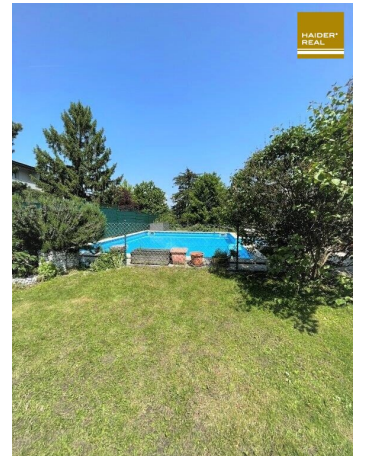


















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese moderne und hochwertig ausgestattete Gartenwohnung in zentraler, ruhiger Lage von Klosterneuburg.

Unmittelbar vor Ort finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur, sowie eine gute öffentliche Anbindung nach Wien.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und erstreckt sich über eine Wohnfläche von rund 215m<sup>2</sup>.

Besonderes Highlight ist das Badezimmer en Suite im Masterbedroom. Vom Wohnzimmer aus - mit offenem Kamin - erreichen Sie den wunderschön angelegten Eigengarten mit eigenem Swimmingpool.

### **Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:**

- großer Eingangsbereich/Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und mit dem Ausgang auf eine Terrasse, in den Eigengarten und zum eigenen Swimmingpool
- ein Masterbedroom mit Badezimmer (mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchrockner und WC)
- drei weitere, zentral begehbare Zimmer
- ein zweites Badezimmer (mit Dusche, Waschbecken und WC)
- ein Hauswirtschaftsraum, ebenfalls mit Fenster (für Waschmaschine und Trockner)
- eine separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Weiters lädt hinter dem Eigengarten noch zusätzlich ein großzügiger Gemeinschaftsgarten zum gemütlichen Verweilen ein.

Ein Kellerabteil (ca. 6m<sup>2</sup>) sowie ein Fahrradraum sind ebenfalls vorhanden.

Die Beheizung sowie die Aufbereitung von Warmwasser erfolgt mit Fernwärme.

Mitverkauft werden auch zwei Stellplätze (Duplex) in der hauseigenen Tiefgarage um zusammen EUR 50.000.--

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap