

**Energieeffiziente Traumwohnung in Klosterneuburg -
Moderne Ausstattung, ideale Lage, unschlagbarer Preis!**



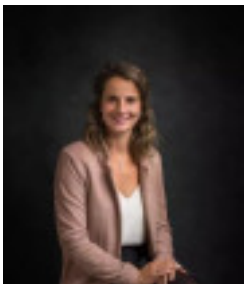
Objektnummer: 6034

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,25 m ²
Nutzfläche:	82,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	329.999,00 €
Betriebskosten:	127,83 €
Heizkosten:	143,68 €
USt.:	39,54 €

Ihr Ansprechpartner



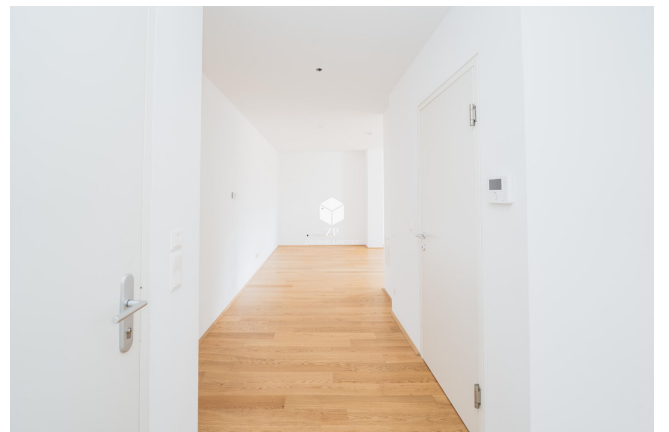
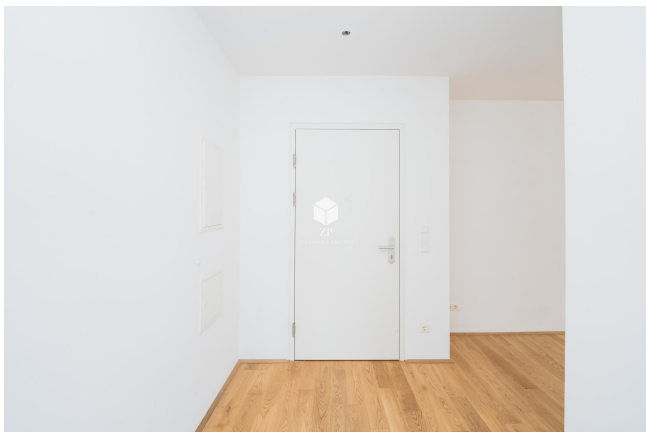
Melina Laussner

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

T +431441009920
H +436769191191

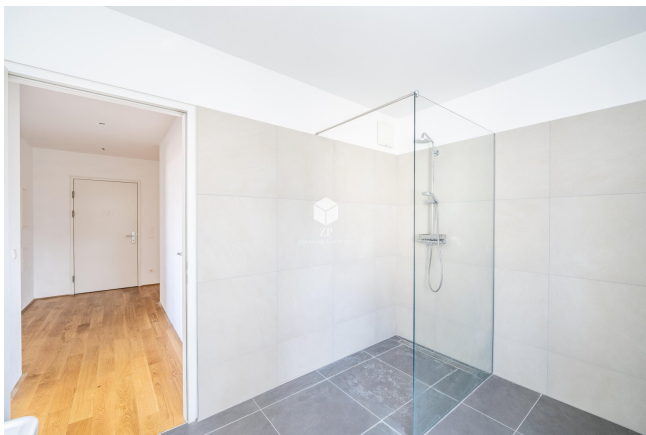




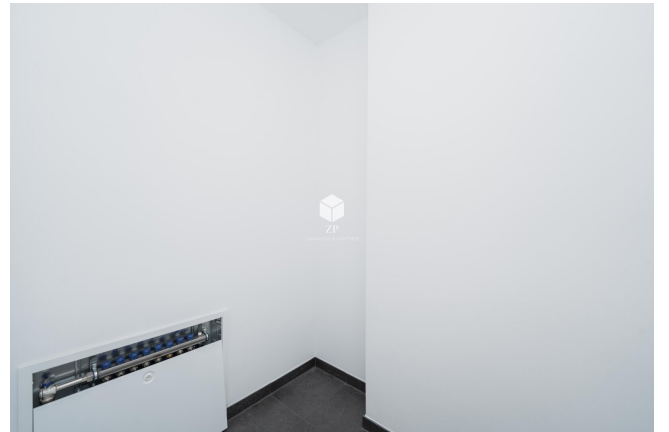
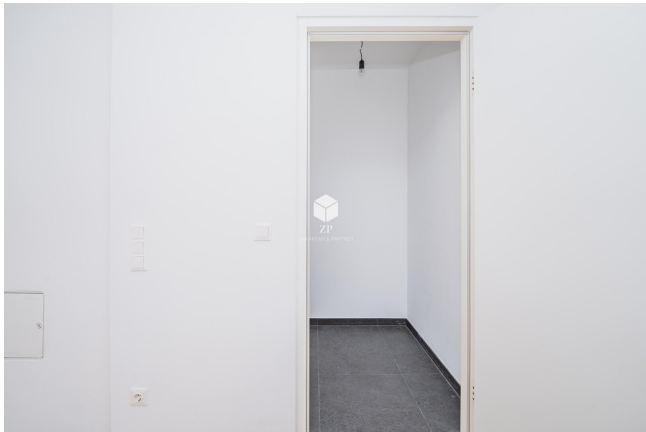








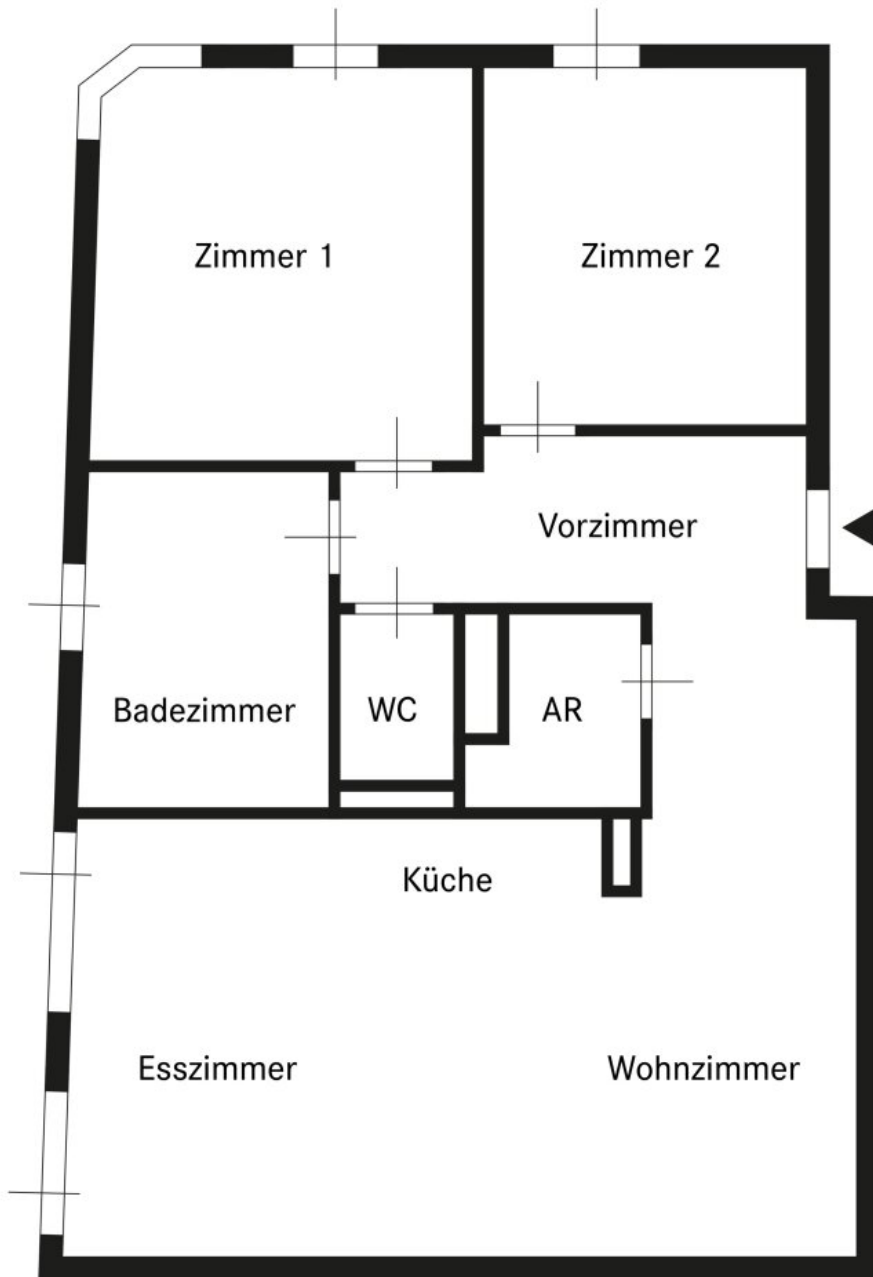












Objektbeschreibung

Highlights:

- Zentrale Lage in Klosterneuburg nahe dem Stadtzentrum
- Südwestliche Ausrichtung für optimale Helligkeit
- Durchgehende Fußbodenheizung für ein stets angenehmes Raumklima.
- Modernste Haustechnologie, einschließlich eines bequemen Lift-Ruf-Systems direkt aus Ihrer Wohnung.
- 3-fach verglaste Fenster kombiniert mit Außen-Raffstores zur optimalen Licht- und Wärmeregulierung, fernsteuerbar für maximalen Komfort.
- Durchdachtes Energiekonzept für niedrige Nebenkosten.
- Großer offener Wohnbereich
- Hochwertige moderne Fliesen und Echtholzparkettböden

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg, einer charmanten Stadt inmitten der wunderschönen Landschaft von Niederösterreich. Diese moderne und neuwertige Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben benötigen. Mit einem Kaufpreis von 329.999€ und einer Wohnfläche von 82.25m² ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über 3 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Der offene Grundriss sorgt für eine helle und luftige Atmosphäre, während die großen Fenster einen Blick in die Ferne bieten.

Die Zimmer teilen sich wie folgt auf:

Wohnbereich mit offener Küche: ca. 37qm

Zimmer 1: ca. 14,30qm

Zimmer 2: ca. 12,30qm

Badezimmer mit Dusche: ca. 7,70qm

WC mit Handwaschbecken: ca. 1,70qm

Abstellraum: ca. 3,50qm

Vorzimmer: ca. 5,70qm

Das moderne Wohnkonzept wird durch die Fußbodenheizung und die zentrale Heizung unterstützt, die für eine angenehme Wärme und niedrige Heizkosten sorgen. Der Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnungstür. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine geräumige Walk-In Dusche, einem Doppelwaschtisch und einem Waschmaschinenanschluss.

Es gibt ein separates WC.

Der Wohnbereich mit offener Küche (Küchenzeile wird gerade noch eingebaut) Kaminanschluss und zwei großen Fenstern bietet eine angenehme Atmosphäre.

Die Immobilie profitiert von einer 100-jährigen Laufzeit auf Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg.

Für diesen besonderen Standort beläuft sich der monatliche Pachtzins auf lediglich 101,03€.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Berufstätige, da sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt und der Bahnhof Klosterneuburg Kierling ist ebenfalls in der Nähe. Genießen Sie die Ruhe der Natur und das dynamische Stadtleben Wiens, beides bequem erreichbar für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind in Gehdistanz und bieten Ihnen und Ihrer Familie eine ideale Versorgung.

Diese Wohnung in Klosterneuburg ist eine perfekte Kombination aus modernem Wohnen und ländlicher Ruhe. Lassen Sie sich von der Schönheit der Landschaft und der Nähe zur Stadt verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Lebensabschnitt zu unterstützen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap