

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Klosterneuburg mit traumhaftem Grünblick



Objektnummer: 199396937

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	207,57 €
Heizkosten:	85,14 €
USt.:	37,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43









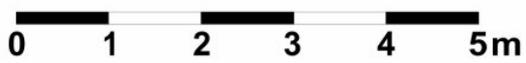












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in schöner Ruhelage von Klosterneuburg am Ölberg

Die Wohnung weist eine **Wohnfläche von ca. 68 m²** auf und befindet sich im **1. Obergeschoß ohne Lift** eines gepflegten Hauses **aus dem Jahre 1979**. Die Wohnhausanlage besteht aus **3 Bauteilen** und befindet sich in einer absoluten Ruhelage auf einem **Südhang** gelegen und besticht durch die ausgezeichnete Lage am Rande von Wien sowie einem **traumhaften Grünblick**.

Die helle Wohnung gliedert sich in einen zentralen Vorraum, einen Abstellraum, ein getrenntes WC, ein geräumiges Wohnzimmer, eine abgetrennte Küche mit Sitzgelegenheit, ein Badezimmer sowie 2 Zimmer.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme und Radiatoren**. Die Fenster wurden vor ca. 15 Jahren auf 2-fach verglaste Kunststofffenster getauscht, die Böden wurden im Jahr 2021 erneuert und mit **Parkett** ausgestattet. Die Küche ist **vollausgestattet**, wurde mit einer **Steinarbeitsplatte** versehen und wurde laufend instandgehalten.

Ein **überdachter PKW-Stellplatz** kann optional zu einem **Preis von € 10.000,-** angekauft werden. Ein **Kellerabteil mit ca. 2,5 m²** ist dieser Wohnung ebenfalls zugewiesen.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Wohnzimmer
- Küche

- Badezimmer mit großer Teuco-Dampfdusche
- Zimmer 1
- Zimmer 2 mit begehbare Garderobe

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=jBUkPWv1Vuz>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass das Wohnhaus aufgrund der Hanglage **nicht barrierefrei** erreichbar ist.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [01 997 72 90](tel:019977290) zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap