

**EXKLUSIVE WOHNUNG MIT 2 TERRASSEN IN TOPLAGE -
DAS PERFEKTE ZUHAUSE FÜR ANSPRUCHSVOLLE
KÄUFER.**



Objektnummer: 875

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Nutzfläche:	132,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	404,62 €
USt.:	40,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Daniela Bennier

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wienerstraße 134



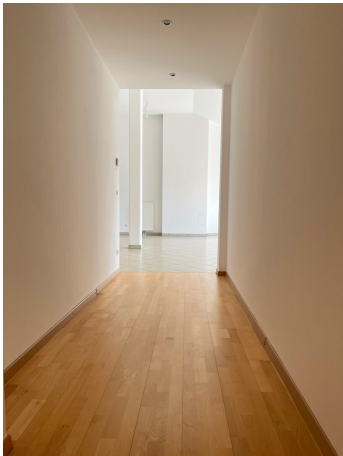






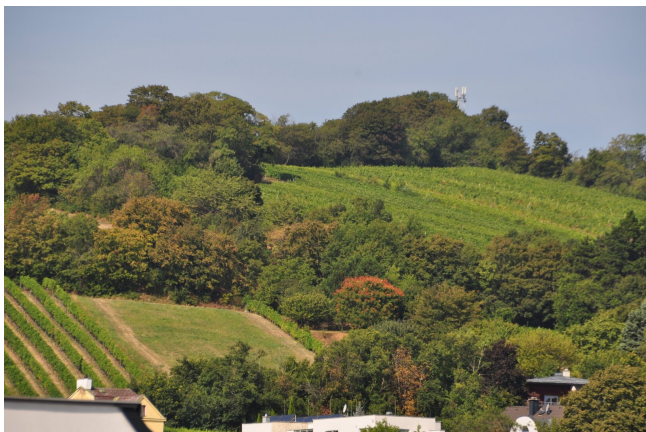














Objektbeschreibung

ELEGANTE TERRASSENWOHNUNG IN KLOSTERNEUBURG.

WOHNFLÄCHE ca. 116 m²

TERRASSEN ca. 33 m²

ZIMMERANZAHL 3

KAUFPREIS € 679.000,-

Willkommen in Ihrer **Traumwohnung in Klosterneuburg!** Hier erwartet Sie eine großzügige und gepflegte Wohnung mit 116m² Wohnfläche, die keine Wünsche offen lässt. Mit einem Kaufpreis von 679.000,00 € bietet diese Immobilie ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Eine traumhaft **schöne, lichtdurchflutete Wohnung** in einem **kleinen, gepflegten 2014 fertig gestellten Mehrparteienhaus**, zentral, aber dennoch sehr ruhig gelegen mit perfekter Ausstattung. Die im dritten Liftstock gelegene Terrassenwohnung wird Sie durch den ausgezeichneten Grundriss und den **atemberaubenden Ausblick ins Grüne** begeistern.

Die Wohnung verfügt über **3 geräumige Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Highlight sind jedoch die **zwei Terrassen**, auf denen Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und den stressigen Alltag hinter sich lassen können. Der atemberaubende Fernblick lässt Sie den Alltag vergessen und gibt Ihnen das Gefühl von Freiheit und Entspannung.

Vom **Vorzimmer** aus können zentral fast alle Räume betreten werden. Das ca. 41 m² große, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die einzigartige **westseitige Terrasse mit Abendsonne** bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Die **offene, moderne Küche** verfügt über einen Ausgang auf die zweite **Terrasse, welche Richtung Osten ausgerichtet** ist und sich ideal für ein Frühstück im Freien eignet.

Das angrenzende **Zimmer** wird durch eine elegante Schiebetüre abgetrennt.

Das große **Badezimmer** ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein weiteres geräumiges Schlafzimmer steht Ihnen zur Verfügung, welches über eine zusätzliche begehbare Garderobe - oder abgetrennten Arbeitsbereich - mit Fenster verfügt. Ein Gäste-WC mit Handwaschbecken ist vom Vorzimmer aus erreichbar.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung in Klosterneuburg eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und städtischem Leben. Hier können Sie Ihre Träume von einem modernen und komfortablen Zuhause wahr werden lassen - perfekte Lage, perfekte Infrastruktur, zeitlos elegant und repräsentativ.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser Immobilie selbst zu überzeugen!

AUSSTATTUNG:

Massivparkett, Fliesenböden

Gasetagenheizung

Wohnzimmer über 4 m Raumhöhe

Markenküche und Küppersbusch-Geräten

1 Bad, 2 WC

Klimaanlage

Kellerabteil

Energieeffizienz: 53,3 kWh/m²a

TOP LAGE.

Zentraler geht es nicht - unweit des Bahnhofs Weidling befindet sich in einem ruhig gelegenen, äußerst gepflegten Mehrparteienhaus diese exquisite 4-Zimmerwohnung mit zwei Terrassen.

Alles, was eine gesuchte Lebensqualität ausmacht, finden Sie direkt vor der Haustüre. Supermarkt, Bank, Wellness-Angebote, Apotheke, Ärzte,... alles fußläufig erreichbar, ebenso wie der Bahnhof Weidling, mit allen Möglichkeiten des öffentlichen Verkehrs Richtung Wien-Heiligenstadt (U4) und Tulln.

Sie arbeiten in Wien? Innerhalb von 15 Autominuten sind Sie in der Wiener City.

FREIZEIT UND MEHR.

Sportliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, Spaziergänge, Laufen entlang der Laufstrecken oder einfach ein gemütlicher Abend bei nahegelegenen Heurigen lassen keinen Freizeitwunsch

unerfüllt.

BILDUNG.

Kindergarten und Volksschule sind in unmittelbarer Umgebung. Ein breites schulisches Angebot über Gymnasium bis hin zu weiterbildenden Fachschulen finden Sie in Klosterneuburg/Stadt.

Klosterneuburg ist eine Stadt mit einem großen kulturellen Angebot. Beginnend mit wechselnden Ausstellungen im Stift Klosterneuburg bis hin zur SommerOper im Stiftshof mit internationaler Besetzung.

Haben wir Sie überzeugt? Klosterneuburg – ein lebenswerter Ort.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap