

Charmante Altbauwohnung in bester Lage nahe Stadtplatz Klosterneuburg



Objektnummer: 24812

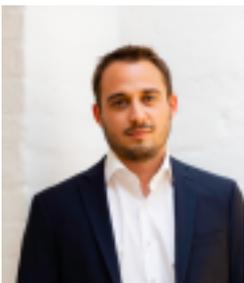
Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kierlingerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	241,74 €
USt.:	27,58 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien



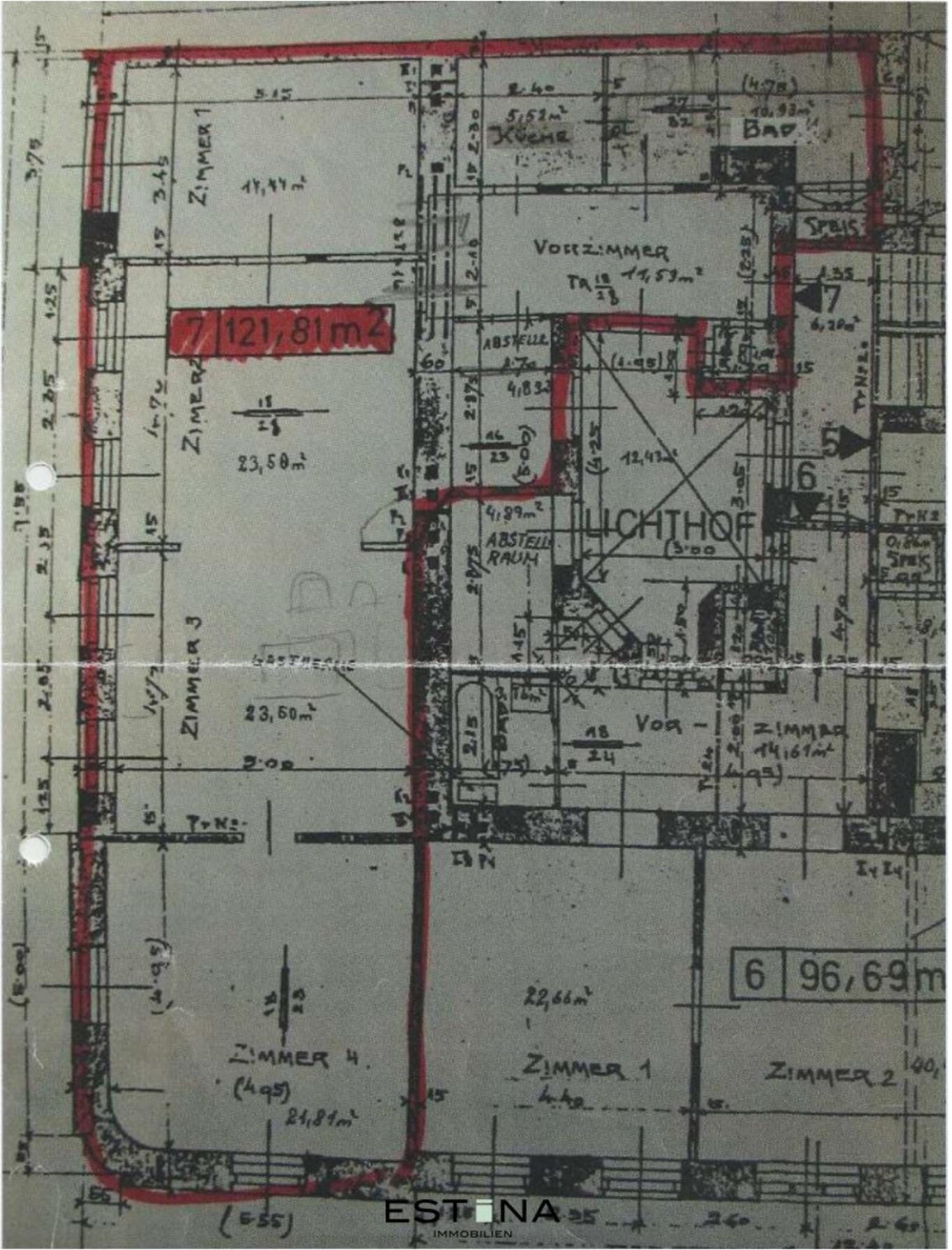












Objektbeschreibung

Diese **charmante Altbauwohnung** überzeugt durch ihre **herausragende Lage**, nur **wenige Schritte vom Stadtplatz Klosterneuburg** entfernt. 2017 wurde die Wohnung mit viel Liebe zum Detail komplett renoviert. Sie kombiniert den **klassischen Charme eines Altbaus** mit **modernem Komfort**, der sich in der **hochwertigen Küche** und dem **top ausgestatteten Badezimmer** widerspiegelt.

Klosterneuburg, bekannt durch das **historische Stift** und als **gehobener Vorort** von Wien, ist weiters eine renommierte Weingegend mit zahlreichen **traditionellen Heurigen**. Die **idyllische Umgebung** lädt zu **erholsamen Spaziergängen im Grünen** und entlang der **Donau** ein, wo man sich auch an heißen Sommertagen ideal abkühlen kann.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- separate moderne Küche
- Zimmer mit Platz für einen großen Esstisch
- großer Wohnraum mit Tischlereinbauschränken
- 2 großzügige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Wanne Waschbecken und separate Nische für Waschmaschine
- großer Abstellraum der sich geschickt durch einen Schiebekasten verstecken lässt
- separate Toilette mit Handwaschbecken

Lage:

Dank der **Nähe zum Stadtplatz** erreichen Sie **sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs** in kürzester Zeit. In unmittelbarer Gehweite finden Sie sowohl einen Spar-Supermarkt als auch eine DM-Drogerie. Klosterneuburg bietet ein **unerschöpfliches Angebot für Naturliebhaber** und Sportbegeisterte. Hier genießen Sie die **unberührte Natur** abseits des großstädtischen Trubels und profitieren gleichzeitig von allen **Annehmlichkeiten des städtischen Lebens** in direkter Umgebung. Die nächste Bushaltestelle nach Wien liegt direkt vor Ihrer Haustür, und auch die **S-Bahn** ist bequem zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit nach **Wien etwa 15 Minuten**.

Öffentliche Anbindung:

Bus 400

S Bahn Niedermarkt

Kosten:

Kaufpreis: € 500.000,- + € 10.000,- für die Küche

Betriebskosten: € 303,37

Rücklagen: € 138,64

Darlehen: € 63,95

Vermittlungshonorar: € 18.360,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.