

**Traumhaftes Einfamilienhaus in Klosterneuburg - 145m<sup>2</sup>, 6  
Zimmer, Terrasse, Stellplatz!**



**Objektnummer: 6274/217**

**Eine Immobilie von Daniel Benigni, MSc. beh. konz.  
Immobilienmakler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	145,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

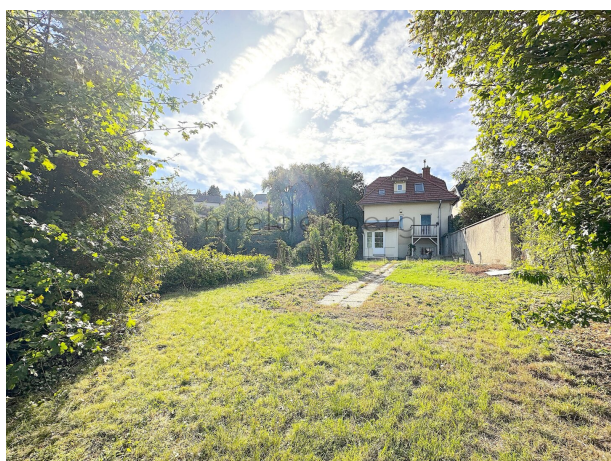
## Ihr Ansprechpartner

### Mueldenberg Immobilien

Mueldenberg Immobilien e.U.  
Mölker Steig 4  
1010 Wien

T +43 660 8 122 112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















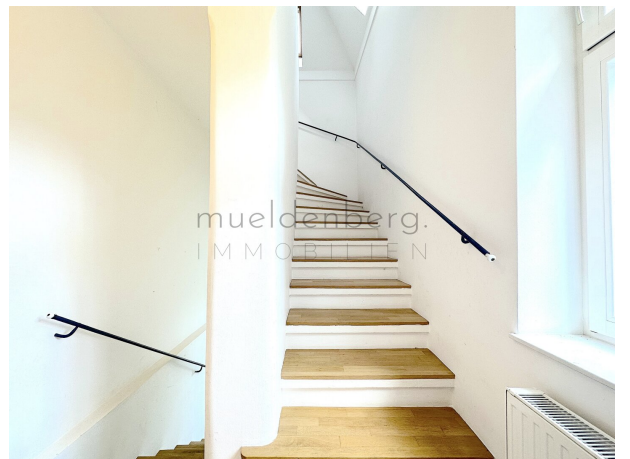


















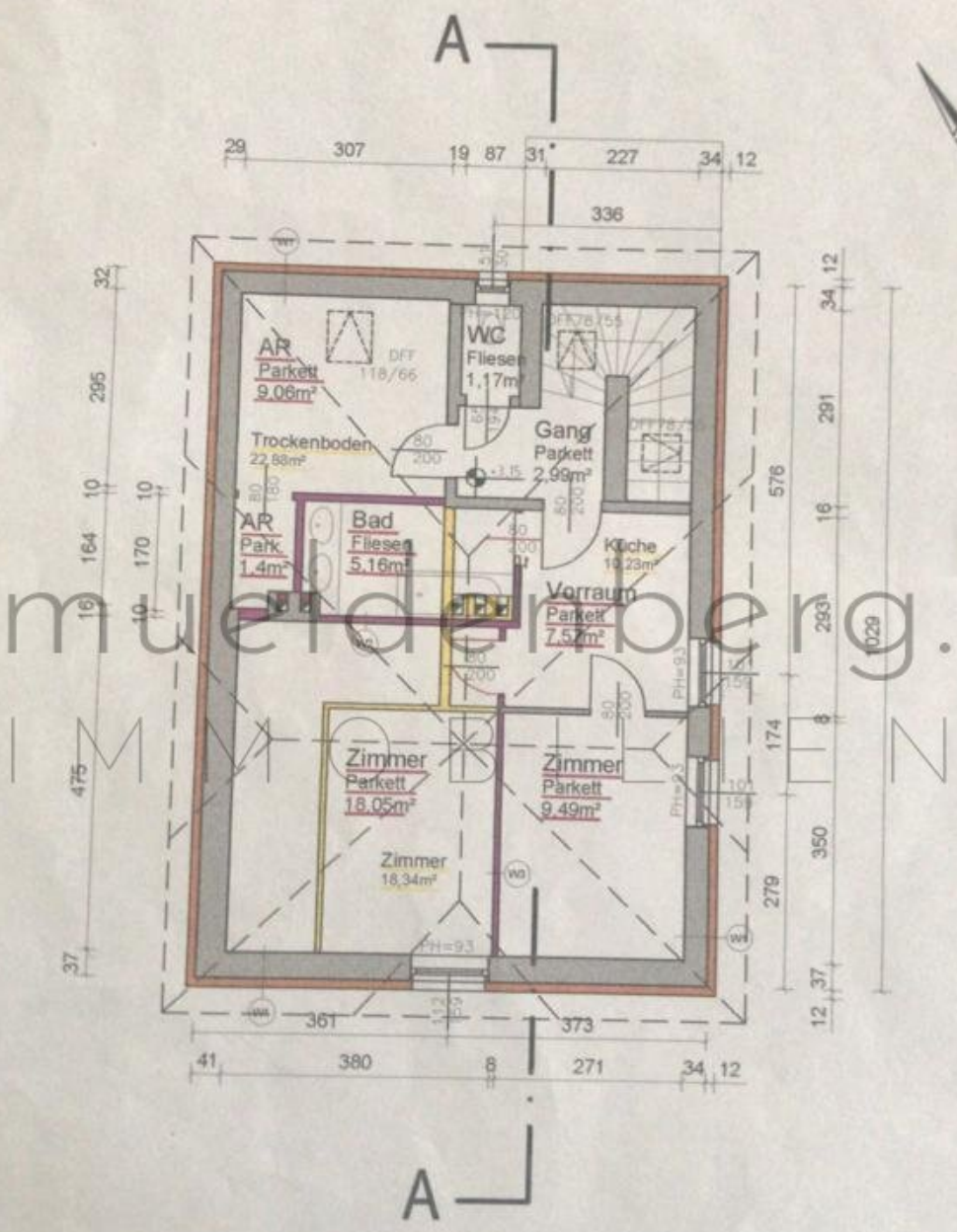








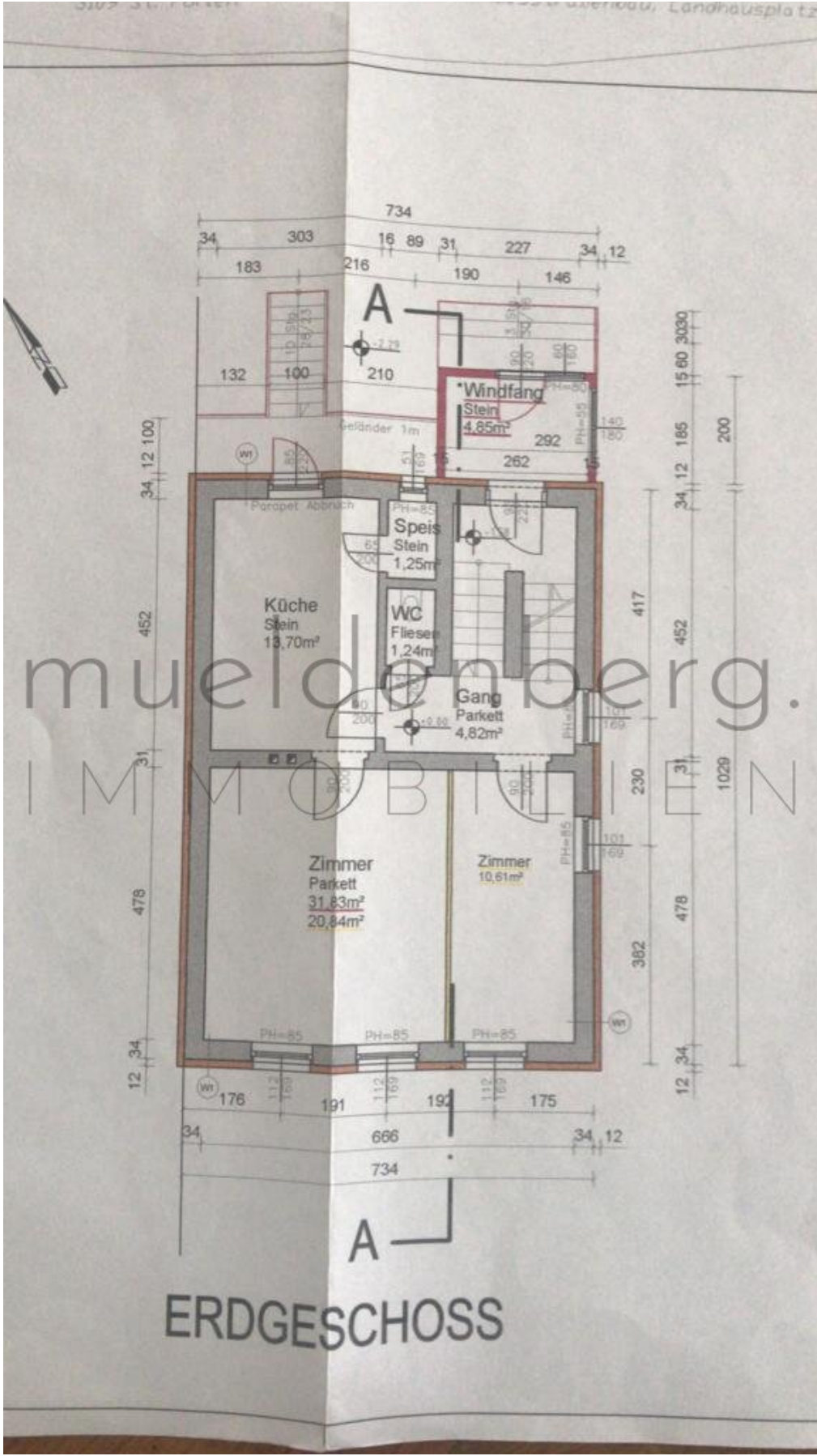




# DACHGESCHOSS

muellerboerger





muehlenberg.  
IMMOBILIEN

L 2009

öffentliches Gut, 1/1  
Grundhausplatz 1

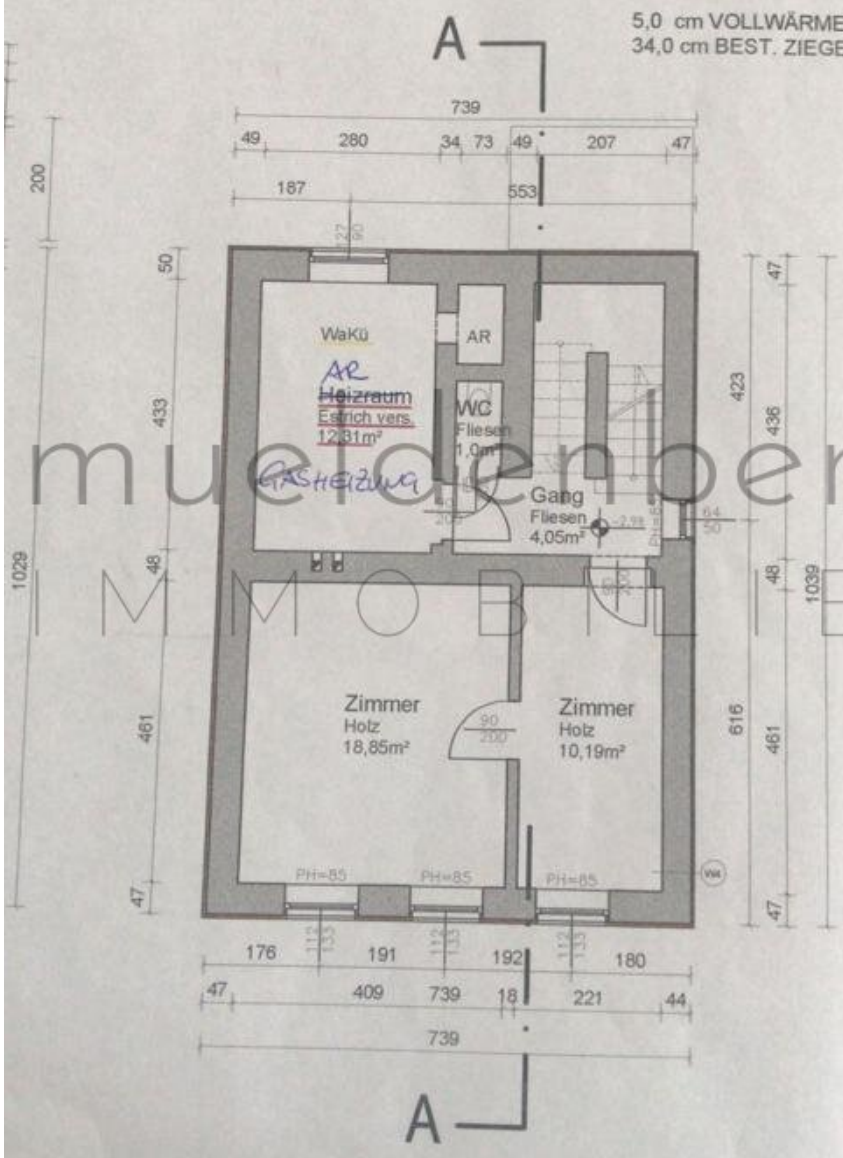
1,25 cm GIPSKARTONPLATTE GKF  
7,5 cm STÄNDERPROFIL  
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG  
1,25 cm GIPSKARTONPLATTE GKF

W3 INNENWAND 8,5cm

1,25cm GIPSKARTONPLATTE GKF  
6,0 cm HOLZSTEHER 6/6  
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG  
1,25 cm GIPSKARTONPLATTE GKF

W4 AUSSENWAND KG

5,0 cm VOLLWÄRMESCHUTZ  
34,0 cm BEST. ZIEGELMAUER



KELLER

## Objektbeschreibung

### WOHNEN IM GRÜNEN

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Klosterneuburg, Niederösterreich. Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können: eine moderne Ausstattung, viel Platz und eine atemberaubende Aussicht.

Mit einem Kaufpreis von 990.000,00 € erwerben Sie ein Einfamilienhaus, welches mit seinen 145.67m<sup>2</sup> Fläche genügend Platz für Sie und Ihre Familie bietet. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum - hier haben Sie die Freiheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Doch nicht nur die Größe des Hauses überzeugt, sondern auch die moderne Ausstattung. Das Haus präsentiert sich in einem zeitgemäßen Stil. Durch die großen Fensterfronten wirken die Räume hell und einladend. Der Grünblick, den Sie von der Terrasse aus genießen können, macht das Wohnen hier zu einem wahren Erlebnis.

Das Haus verfügt über alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während Sie Ihr Auto auf dem Stellplatz sicher abstellen können. Zudem gibt es 3 WCs und 2 Bäder, die für eine reibungslose Morgenroutine sorgen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und einem edlen Steinboden ausgestattet. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die Küche bietet genügend Platz zum Kochen und lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. In den beiden Bädern finden Sie eine Badewanne und eine Dusche vor, die für pure Entspannung sorgen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend in Klosterneuburg. Die Stadt bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Leben. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause. Diese Immobilie ist ein wahrer Traum und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Lassen Sie sich von dem Charme und der Schönheit dieses Hauses verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in ein neues Kapitel Ihres Lebens. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie präsentieren zu dürfen.

Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort, um Ihr neues Zuhause zu finden. Es ist auch möglich das Haus zu einer Pauschalmiete von nur 2.499,- € im Monat anzumieten.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.