

## Höflein nahe Klosterneuburg: Rarität direkt an der Donau - hochwassersicher!



Luftbild, Haus in erster Reihe

**Objektnummer: 94979**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3421 Höflein an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Pallendorf**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 14 14

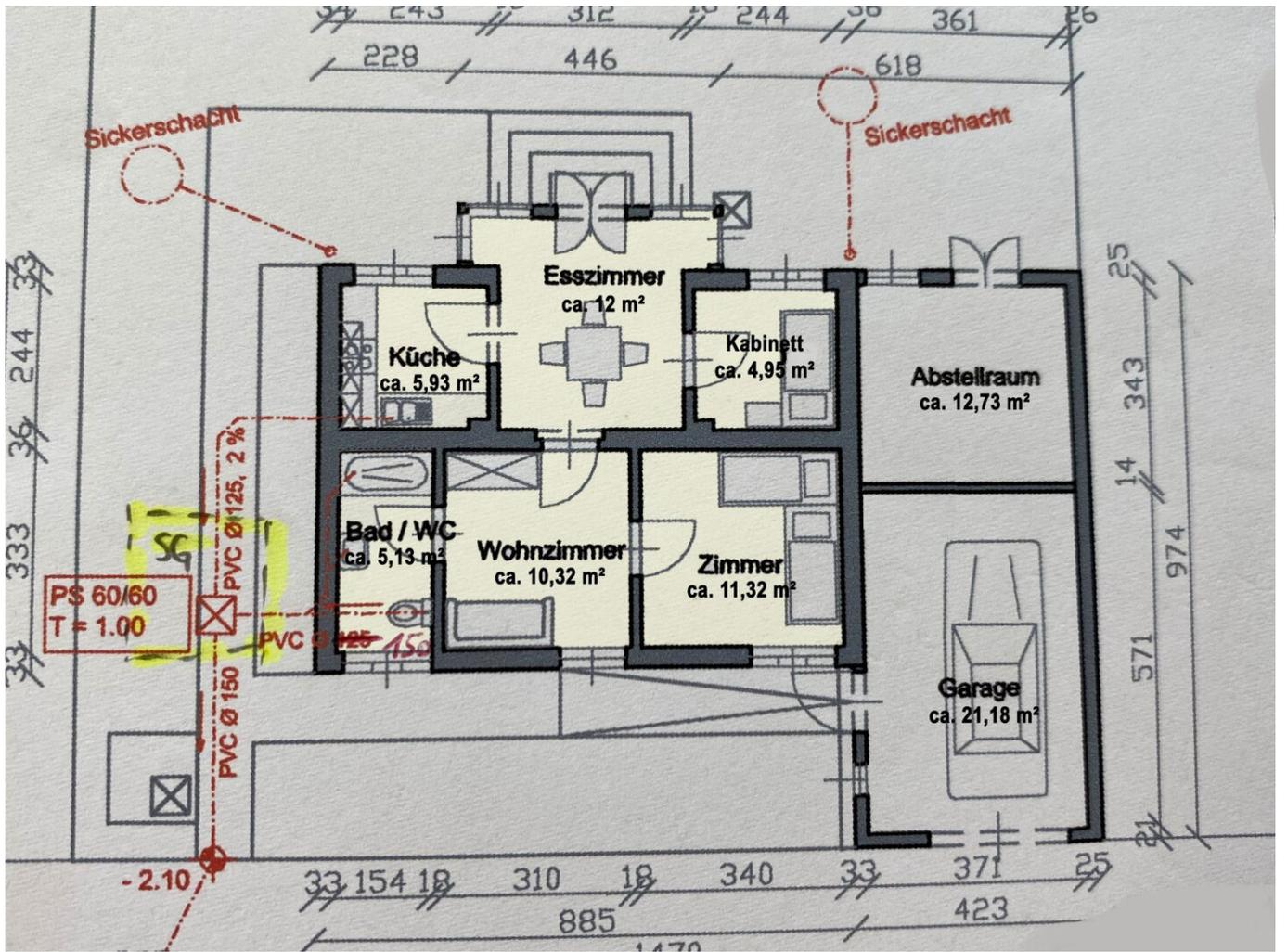












## Objektbeschreibung

Dieser entzückende Bungalow wurde ursprünglich ca. 1936 errichtet und ca. 2002 einer Generalsanierung unterzogen. In erster Reihe gelegen, bietet dieses wunderschöne Objekt etwa 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit einem zusätzlichem Gartenzimmer und der Garage beträgt die Gesamtnutzfläche ca. 83 m<sup>2</sup>.

Das vollmöblierte Haus unterteilt sich in Esszimmer, Kabinett, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad mit WC. Ausgestattet ist das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss. Dem Esszimmer ist eine überdachte Terrasse vorgelagert, von hier aus genießen die zukünftigen Bewohner die traumhafte Aussicht zur Donau.

Ein Erdkeller, eine geräumige Garage und ein daran angeschlossenes, schönes Gartenzimmer komplettieren das Angebot. Das Gartentor führt nach ein paar Treppen bergab direkt zum Radweg und weiter zum nächstgelegenen BadeEinstieg mit Sandbank. Der berühmte Donauradweg führt direkt an der Liegenschaft vorbei, ein Stück weiter befindet sich der Kritzendorfer Silbersee.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Bahnhof Höflein an der Donau ist nur ca. 700 Meter entfernt und bietet direkte Bus- und Bahnverbindungen nach Wien Heiligenstadt (S 40 ca. 17 min.), Tulln und St. Pölten. Busse nach Kritzendorf, Tulln an der Donau, Klosterneuburg sowie ins Ortsinnere von Höflein an der Donau halten direkt am Bahnhofsvorplatz. Kleinere Einkäufe können im benachbarten Kritzendorf erledigt werden, eine größere Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet Klosterneuburg: Billa, Spar, Fleischerei, Apotheke, Trafik, Bank, ein Fisch- und Feinkostladen und Drogeriemärkte, diverse Heurige, Restaurants und Gasthäuser erreicht man ebenfalls schnell.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap