

**Bungalow – großer Pool – großer Garten – Grünruhelage -  
Panoramablick**



**Objektnummer: 16314**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 319,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,65
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

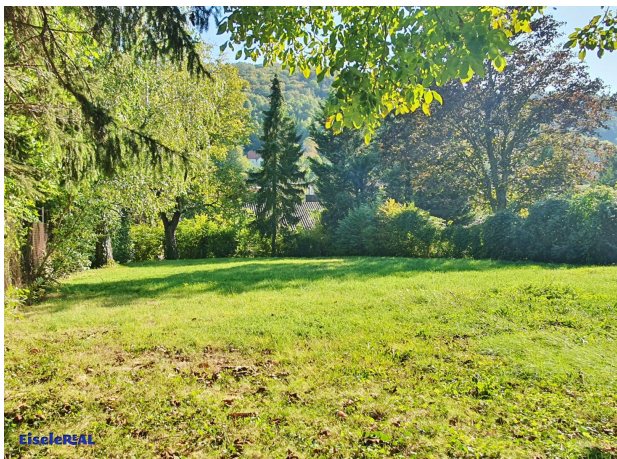
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

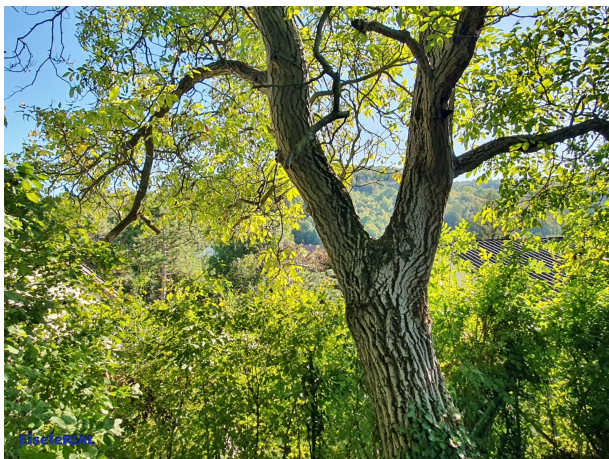
## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf











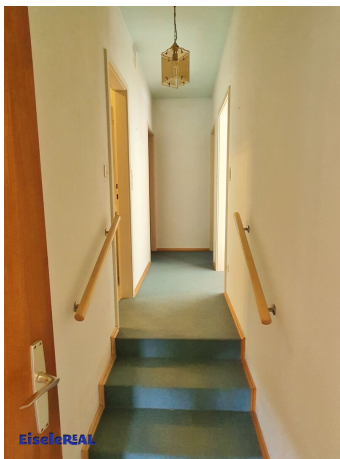
EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein toller Bungalow mit 4,5 Zimmern und ca.144m<sup>2</sup> Wohnfläche am Fuße des Ölberges in Klosterneuburg. Hier haben Sie traumhafte Ruhelage und tollen Panoramablick in unverbaubarer Lage.

Das Haus wurde ca. 1970 fertig gestellt.

Da das 1.262m<sup>2</sup> große Grundstück leichte Hanglage aufweist wurden Terrassen angelegt. Es gibt einmal das Haus und die Terrasse, der tolle Pool ist auf der nächsten Ebene und dann der große restliche Garten.

Genauso wurde es im Haus gelöst, das Wohnzimmer ist im amerikanischen Stil etwas tiefer gelegt. Hier haben Sie Platz für einen gemütlichen Couch- und Lebensbereich. Etwas höher gelegen ist ein Raum mit Platz für einen großen Esstisch. Ebenfalls befindet sich der Vorraum, das erste WC und der Technik-, Heiz- und Abstellraum auf dieser Ebene, genauso wie die komplett eingerichtete, moderne Küche. Etwas höher liegen das 2. WC, das Badezimmer und die 3 Schlafzimmer (Klimaanlage im Hauptschlafzimmer). Hier finden Sie Raum für Entspannung und erholsamen Schlaf. (ein Zimmer ist etwas kleiner).

Die traumhafte süd Terrasse lädt in der warmen Jahreszeit ein zum Auftanken und Verweilen mit Familie und Freunden. Ebenso der große Swimming Pool (10m x 5m), da gehen sich auch schöne Bahnen zum Schwimmen aus. Der große Garten bietet sehr viele Möglichkeiten.

Es ist ein schöner Altbaumbestand mit Nussbäumen uvm. Hier sind dem „Grünen Daumen“, dem Anbau von Obst und Gemüse oder einer tollen Gestaltung kaum Grenzen gesetzt.

Eine große Garage ist vorhanden und in der Straße sind Parkplätze relativ gut verfügbar.

Der Bungalow ist in die Jahre gekommen und kann eine Modernisierung und Renovierung gut vertragen, er wurde jedoch bis vor Kurzem ganz normal bewohnt und benutzt und wurde immer sehr gut gepflegt, es funktioniert also alles einwandfrei.

Einige Sachen wurden in den letzten Jahren erneuert:

2013 wurde der Swimming Pool aufwendig saniert

2017 wurde die Küche neu gekauft

2020 Heizkessel neu

Auch die Elektrik wurde auf Stand gehalten, die Fenster und viele andere Teile sind noch alt.

In dem Gebiet herrscht Bauklasse I und II, d.h. heißt es könnte auch noch ein Stock aufgebaut werden.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* tolle Grünruhelage
- \* Kindergarten, Volksschule, viele weitere Schultypen im Ort
- \* Supermarkt in der Nähe
- \* Gastronomie, Heurigen
- \* Ärzte und Apotheken
- \* Wien Nähe
- \* Gute öffentliche Verkehrsanbindung mit S-Bahn und Bus. (auch bis U4 Heiligenstadt)
- \* Radwege, Wanderwege
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap