

**MEDITERRANER TRAUM IN KLOSTERNEUBURG -
TRAUMHAFTE 3 ZIMMER GARTENWOHNUNG MIT
EINZIGARTIGEM FLAIR**



Objektnummer: 4408

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,92 m ²
Nutzfläche:	315,66 m ²
Gesamtfläche:	315,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	229,74 m ²
Keller:	14,75 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	189,25 €
USt.:	18,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













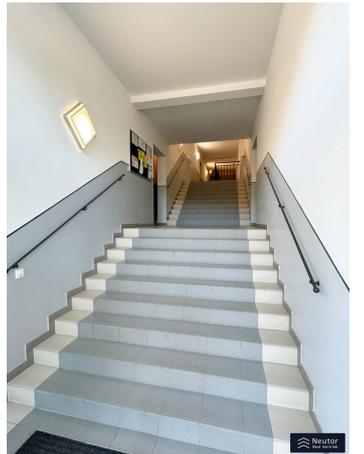


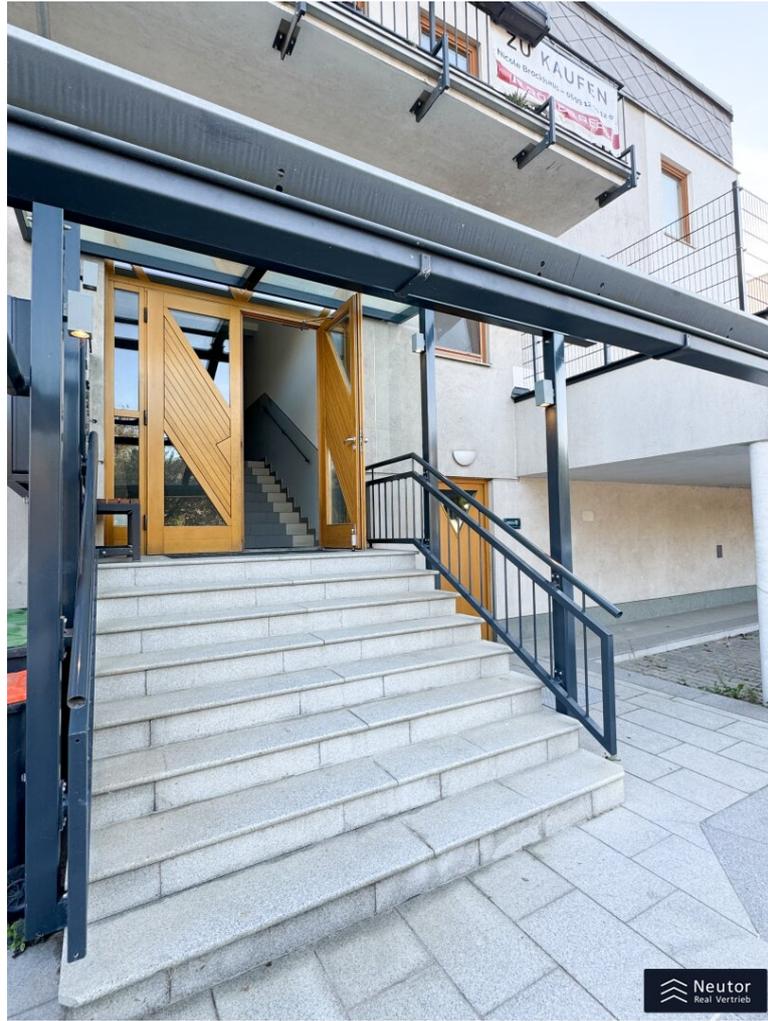












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese einmalige Wohnung in Klosterneuburg mit unbeschreiblichen 229 m² Garten. Die Wohnung bietet Qualität auf höchster Ebene und verleiht ein einzigartiges Wohngefühl für Familien. Leben am Puls der Zeit mit Ausflugsmöglichkeiten vor der Haustüre wie die Hagenbachklamm uvm.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 85,92 m²

Terrassen: ja, 2

Garten: ja, ca. 229,74 m²

Kellerabteil: ja, 2

Zimmer: 3

Küche: ja - voll ausgestattet - offene Wohnküche

Badezimmer: 1, mit Walk- In Dusche und Fenster

WC: ja separat mit Handwaschbecken

Rolladen: ja

Stock: EG

Heizung: Gasetagenheizung

Fahrradraum: ja

Kinderwagenraum: ja

Abstellraum: ja - 2 Einlagerungsräume im Stiegenhaus (ca. 14,75 m²)

Stellplatz Nr. 2: vorm Haus (im Kaufpreis enthalten)

Beschreibung:

Entdecken Sie diese bezaubernde 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohngebäudes. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85,92 m² bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und helle Lichtverhältnisse.

Sie werden in einem großzügigen Vorraum empfangen, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten zentral begehbar. Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige, offene Wohnküche, welche viel Platz für gesellige Abende und gemütliche Stunden bietet. Ihre neue Küche wurde voll ausgestattet und lädt im geschmackvollen Stil förmlich zum Kochen ein. Zwei separate Schlafzimmer sorgen für ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und können ganz nach Ihrem Geschmack und Belieben eingerichtet werden. Das moderne Badezimmer ist mit einer Walk-In-Dusche und einem Fenster ausgestattet, welches Tageslicht hereinlässt und für optimale Lichtverhältnisse sorgt. Ein separates WC mit Handwaschbecken rundet das Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Eigengarten im mediterranen Stil, der sich über ca. 229m² erstreckt. Hier können Sie Ihre eigenen Gartenprojekte verwirklichen, entspannen oder Gäste empfangen und die Sonne genießen. Ebenso steht Ihnen noch ein sehr großer Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Ein herrlicher Ausblick ins Grüne ist hier natürlich garantiert.

Die Wohnung wurde im Jahr 1994 erbaut, jedoch 2010 mit neuen Fenstern ausgestattet und mit praktischen Rollläden versehen. Zusätzlich gibt es zwei Einlagerungsräume im Stiegenhaus, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein privater Parkplatz direkt vor dem Haus gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet somit einen komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet und bietet eine tolle Lebensqualität in Klosterneuburg, einer beliebten Wohngegend in der Nähe von Wien. Ideal für alle, die das Leben im Grünen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Eine einmalige Wohnung, perfekt für Familien geeignet!

Kosten:

Kaufpreis: € 440.000,-

Betriebskosten: € 488,98 inkl. USt. und Reparaturrücklage

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Lage + Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Klosterneuburg. Klosterneuburg ist bekannt für seine grüne Umgebung und die Nähe zu den Wienerwaldhügeln, was der Gegend eine hohe Wohnqualität verleiht. Die Gegend ist von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägt. Die Bushaltestelle der Regionalbus 400 ist direkt vor dem Haus und führt Sie innerhalb von 10 Minuten zum Bahnhof Klosterneuburg

Das Objekt ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene größere Straße ist die B14 (Klosterneuburger Straße), die eine direkte Verbindung nach Wien und Tulln bietet. Der Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ist etwa 10-15 Fahrminuten entfernt. Im Zentrum von Klosterneuburg befindet sich die Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft, das Rathaus inklusive dem Standesamt und die WKO. Das Stift Klosterneuburg ist ebenfalls für seine kulturelle Vielfalt bekannt wie z.B. durch Aufführungen, dem Stiftkeller, der Vinothek und dem Café.

Für Freizeitaktivitäten stehen einem viele Angebote zur Verfügung wie z.B. das Stadtmuseum, das Eden Aquarium, der Skatepark, das Strandbad und das Schwimmbad und Sportzentrum Happyland. Außerdem bietet die grüne Umgebung rund um Klosterneuburg zahlreiche Wanderrouten an, ebenso wie das Freizeitareal um die Au. Mithilfe der Rollfähre ist der Transfer nach Korneuburg möglich.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.750m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.250m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.250m

Geldautomat <4.500m

Post <1.250m

Polizei <4.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <4.250m

Autobahnanschluss <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap