

**Exklusives Einfamilienhaus in begehrter Lage - 240m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in Klosterneuburg**



**Objektnummer: 19059**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99





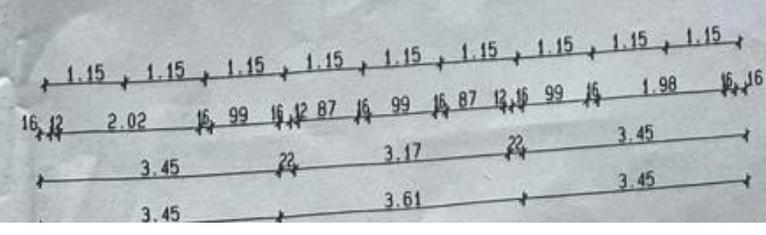
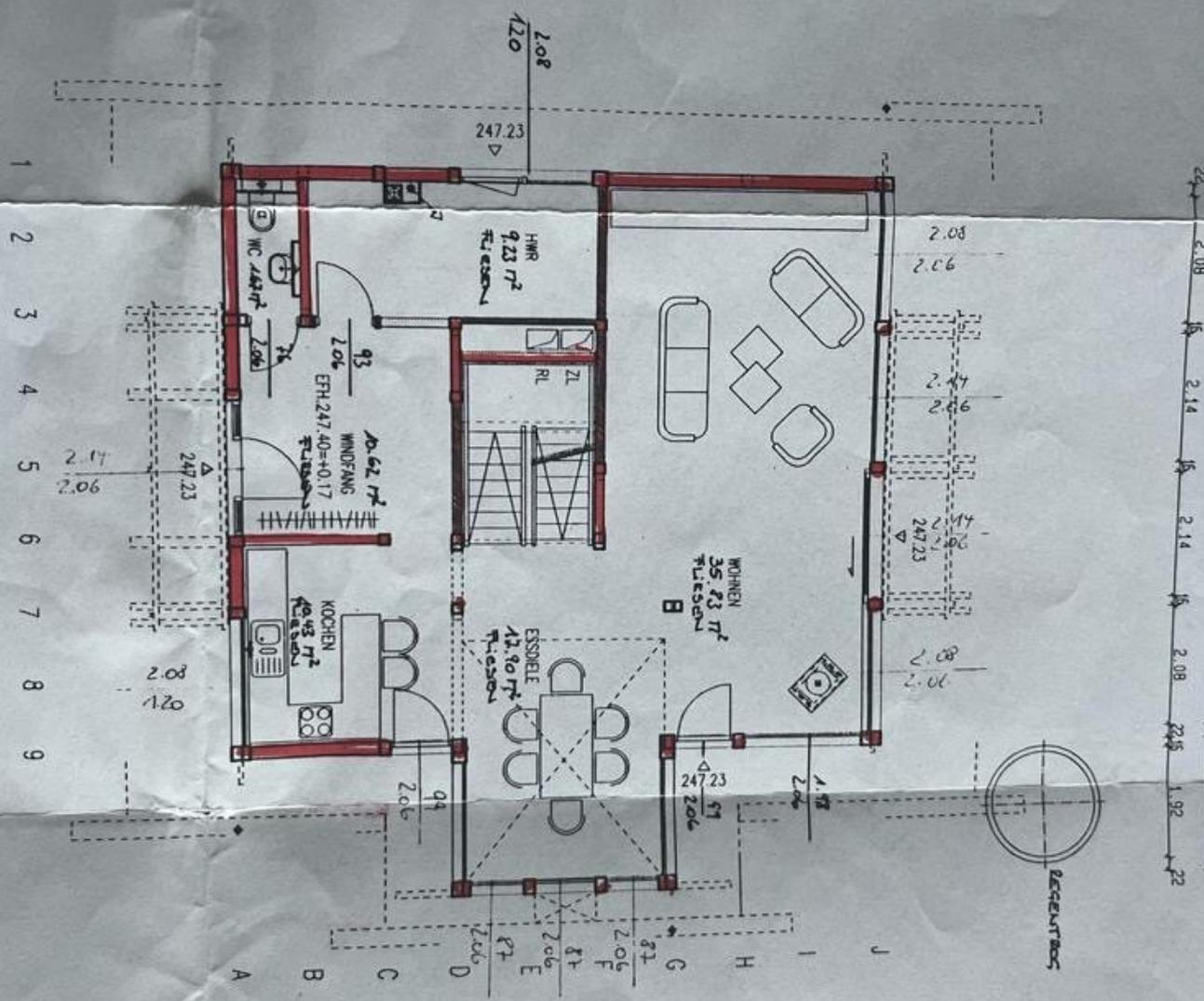
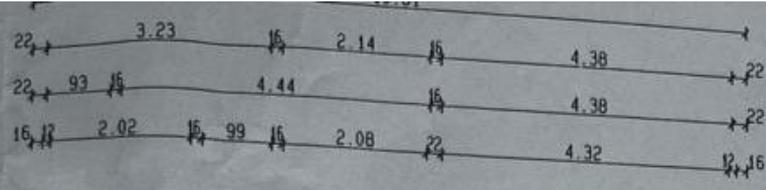


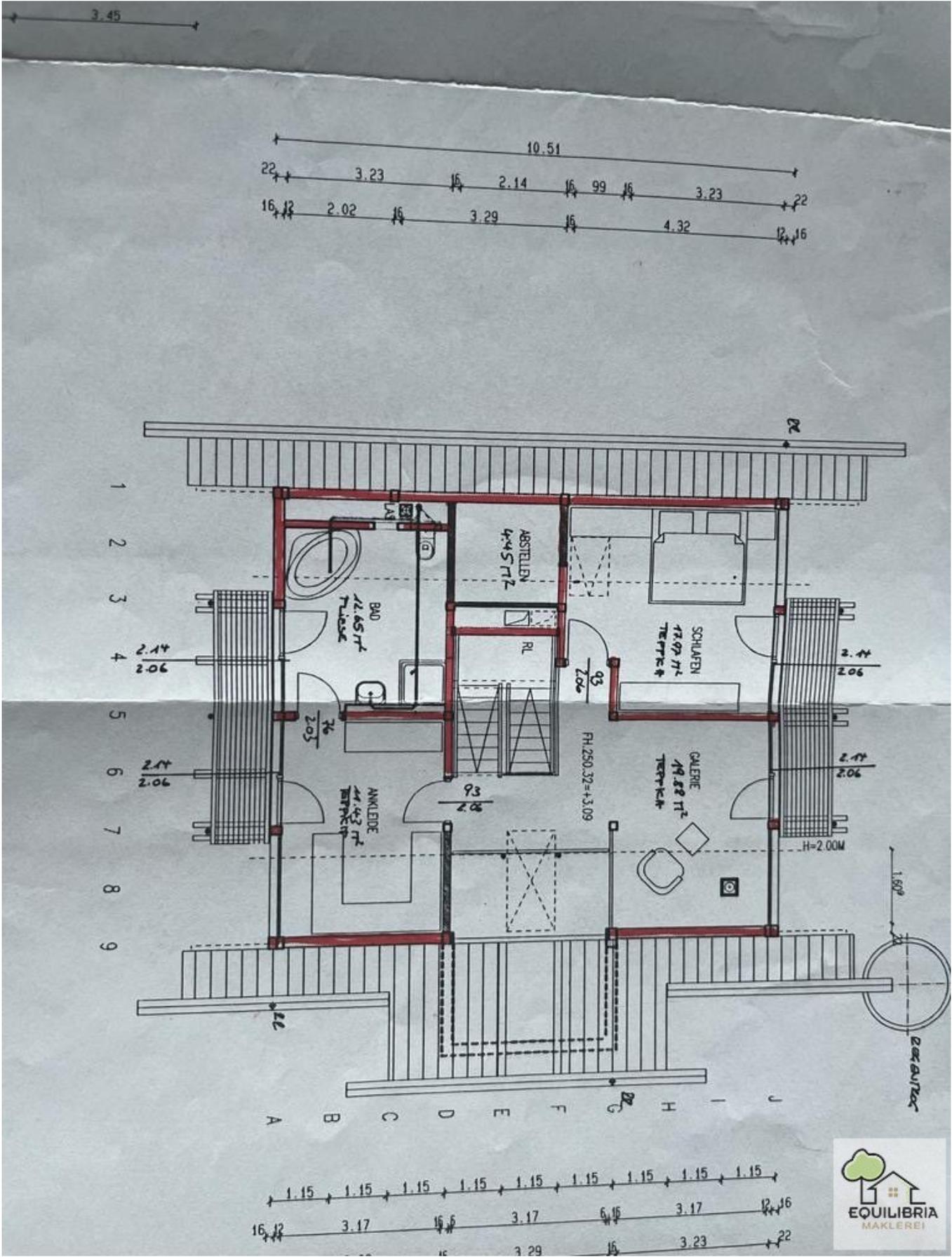


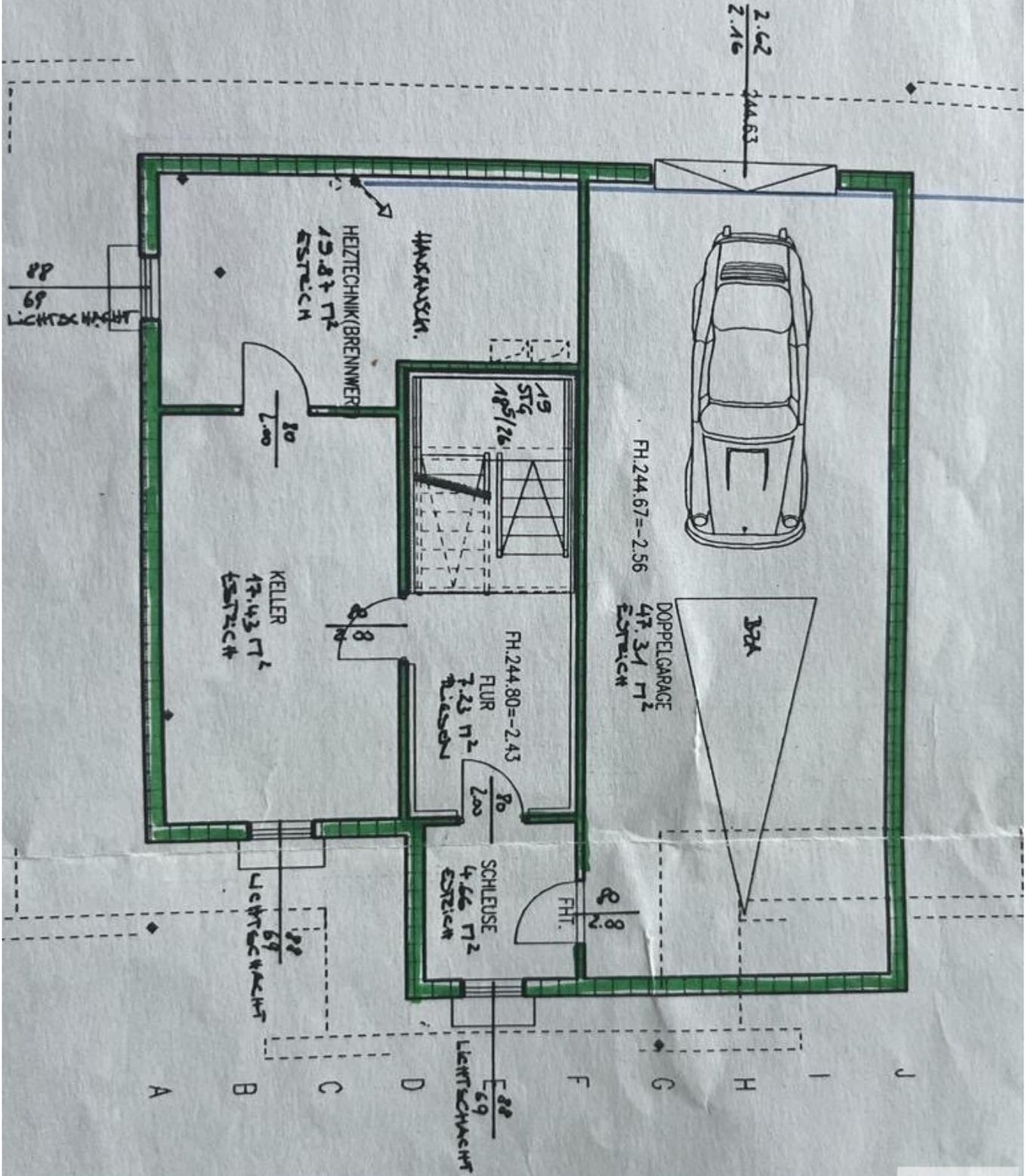


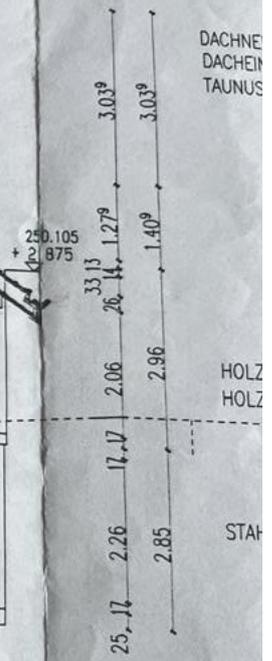
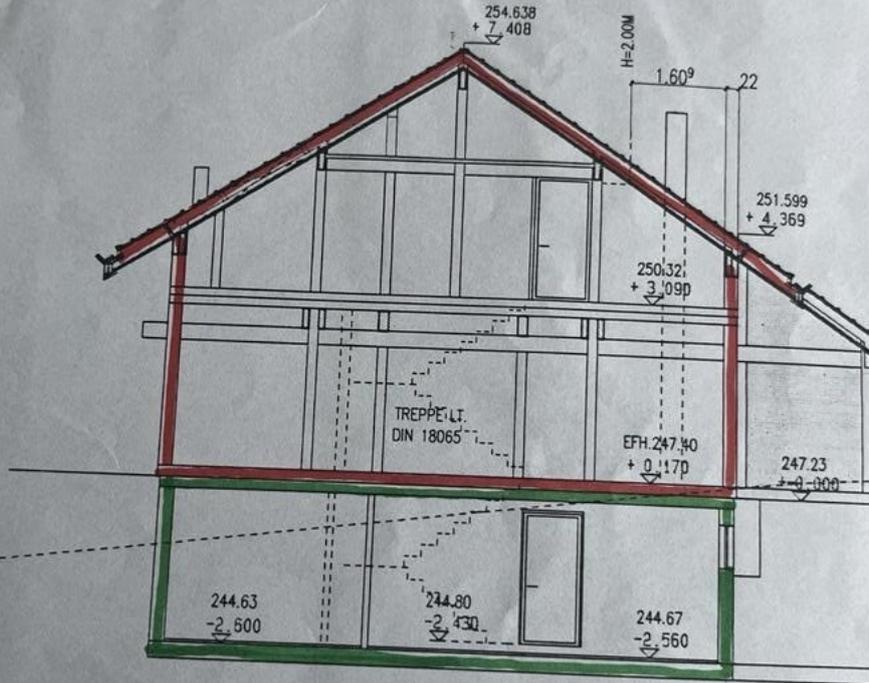












BEWEHRTE BODENPLATTE BZW. STREIFEN - + EINZELFUNDAMENTE  
 FROSTFREI AUF TRAGFAEHIGEM BODEN GRUENDEN!



## Objektbeschreibung

**SIE SIND AUF DER SUCHE NACH EINEM BESONDEREN EINFAMILIENHAUS MIT POOL IN KLOSTERNEUBURG?**

**EINE VERKEHRSGÜNSTIGE LAGE ABER DOCH VIEL NATUR IST GENAU DAS, WONACH SIE SCHON SO LANGE SUCHEN?**

**DANN FREUEN WIR UNS, IHNEN DIESE IMMOBILIE ANBIETEN ZU KÖNNEN**

### **HAUS & UMGEBUNG:**

Inmitten der malerischen Kulisse von 3400 Klosterneuburg, in der Nähe von Wien, erwartet Sie ein außergewöhnliches Juwel der modernen Fachwerkarchitektur. Dieses beeindruckende Haus ist ein Unikat, welches nach höchsten Qualitätsstandards im Jahr 2001 auf einem großzügigen 550 Quadratmeter großen Grundstück errichtet wurde und ein einzigartiges Wohnkonzept bietet, welches Mensch und Natur auf Augenhöhe zusammenführt.

HUF HAUS, der europäische Marktführer für moderne Fachwerkarchitektur, zeichnet sich durch eine 111-jährige Firmengeschichte aus und vereint das harmonische Zusammenspiel von Holz und Glas. Energieeffizient, wohngesund und nachhaltig gestaltet, sind die HUF-Häuser wahre architektonische Statements und bieten ein Leben im Einklang mit der Natur.

Dieses gemütliche Haus ist ein Unikat und beeindruckt mit seiner charakteristischen Offenheit, Helligkeit und großzügigen Raumgestaltung. Auf einer Wohnfläche von 240 Quadratmetern können Sie sich in Ihrem neuen Zuhause frei entfalten und das Wechselspiel des Lichts im Tages- und Jahreszeitenverlauf in vollen Zügen genießen.

Die Lage dieses einzigartigen Anwesens könnte nicht besser sein. In einer äußerst gefragten Wohngegend, nahe von Wien und den Annehmlichkeiten der Stadt, finden Sie hier Ihre persönliche Oase der Ruhe und Entspannung. Einkaufsmärkte, Schulen, Spitäler sowie alle relevanten Behörden und öffentlichen Einrichtungen befinden sich in bequemer Reichweite und machen das Leben in diesem idyllischen Viertel besonders komfortabel.

Neben dem herrlichen Wohnambiente im Inneren erwartet Sie auch ein traumhafter, leicht zu pflegender Garten, der auf 400 Quadratmetern mit einem einladenden Pool und Ruhezone im japanischen Stil aufwartet. Hier können Sie ungestört verweilen und neue Energie tanken.

Das gesamte Haus ist voll klimatisiert und voll möbliert mit namhaften Designern wie Bretz, Gaggenau und hochwertigen Materialien im gesamten Haus. Ein wahrhaft luxuriöses Wohngefühl erwartet Sie!

Die Haustechnik im Keller wurde erst vor zwei Jahren komplett erneuert und entspricht somit dem neuesten Stand der Technik. Eine geräumige Garage für zwei PKW steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Für Naturfreunde und Sportbegeisterte ist diese Umgebung ein wahres Paradies. Direkt vor der Haustür finden Sie vielfältige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren, Laufen und anderen sportlichen Aktivitäten.

#### **PREISINFORMATION:**

Der Kaufpreis für dieses schöne Haus wird mit **EURO 1.200.000.-** beziffert.

**Gerne können wir Ihnen auch bei Bedarf über unsere Finanzierungsprofis ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept anbieten.**

#### **INTERESSE?**

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <3.500m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap