

# EINFAMILIENHAUS ZENTRALE ABER GRÜN - OBERE STADT!



**Objektnummer: 19065**

**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>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.090.000,00 €
<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

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

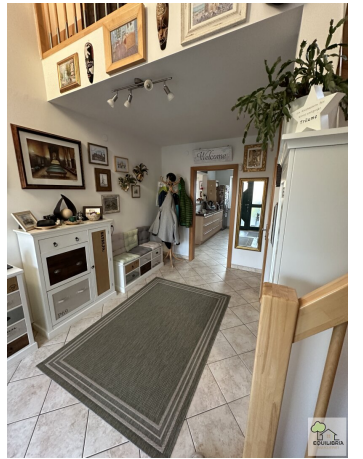


termin zur





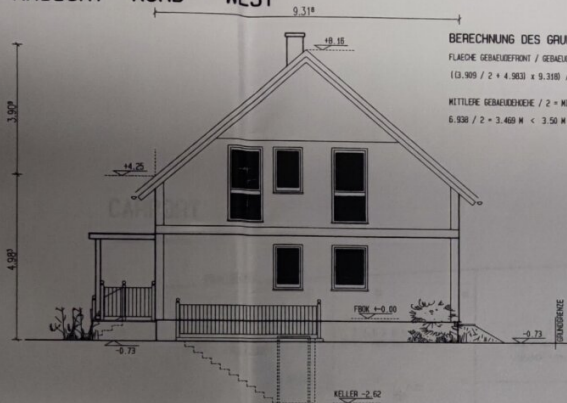








# ANSICHT NORD - WEST

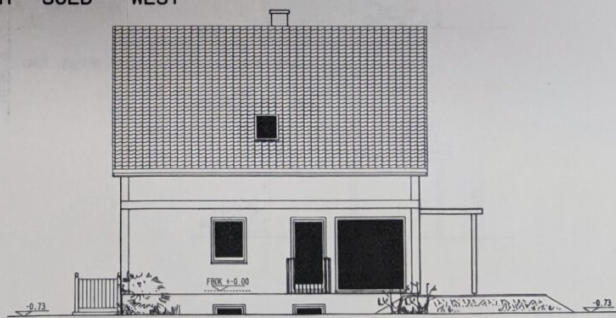


## BERECHNUNG DES GRUNDGRENZABSTANDES

FLAEHE GEBAEDEFRONT / GEBAEDEFRONTBREITTE = MITTLERE GEBAEUDEHOEHE  
 $(0.909 / 2 + 4.903) \times 9.310 / 9.310 = 6.530 \text{ M}$

MITTLERE GEBAEUDEHOEHE / 2 = MIN. GRUNDGRENZABSTAND  
 $6.938 / 2 = 3.469 \text{ M} < 3.50 \text{ M}$

# ANSICHT SUED - WEST

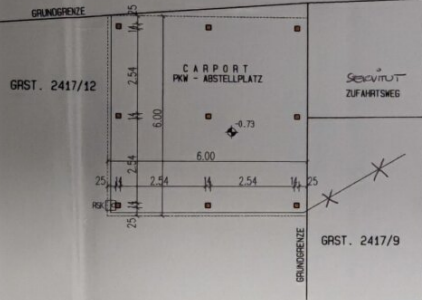


PLANNRUMER: 107096/104

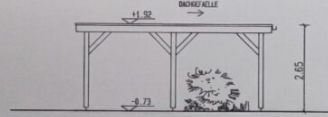


# CARPORT

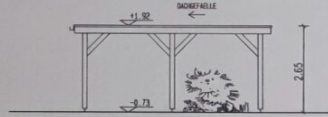
PLANNUMMER 107896/108



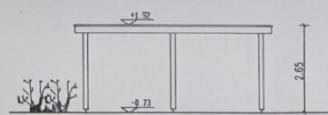
ANSICHT NORD - WEST



ANSICHT SUED - OST



ANSICHT SUED - WEST  
ANSICHT NORD - OST

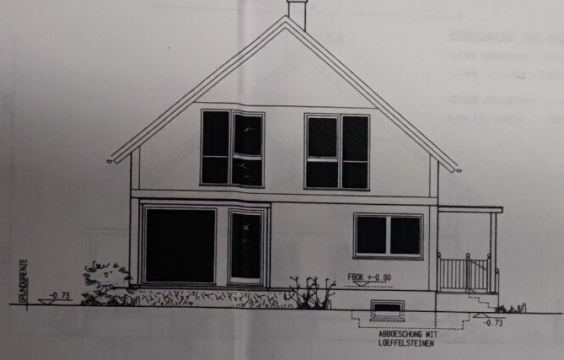


ELK - Fertighaus AG

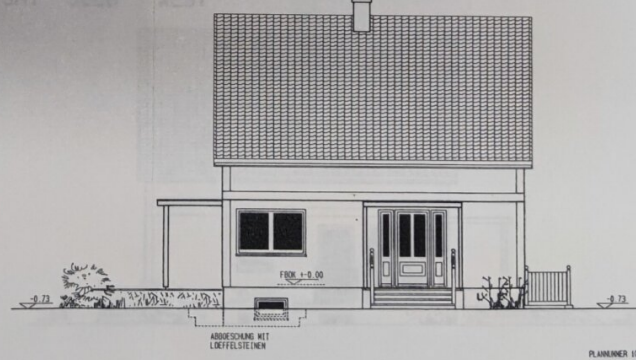
STADTGEMEINDE  
KLOSTERNEUBURG  
18. Dez. 2003  
ELK - FERTIGHAUS  
Altenried 11  
A-3943 Schwanenbühl  
Telefon 0 26 53 705 Seite  
EQUILIBRIA

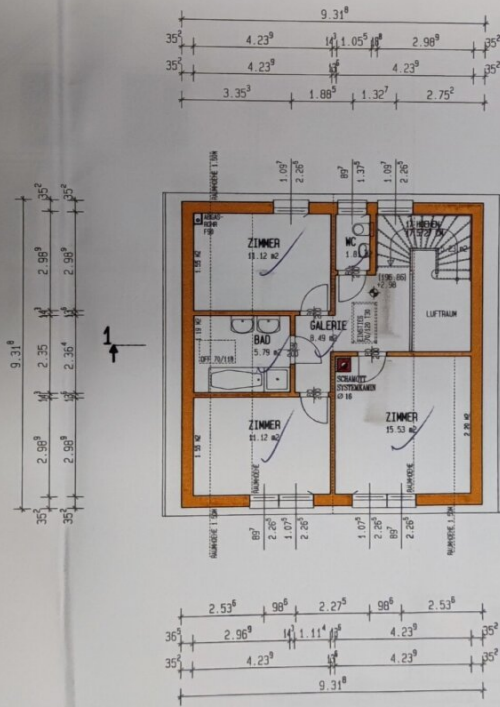


ANSICHT SÜED - OST



ANSICHT NORD - OST

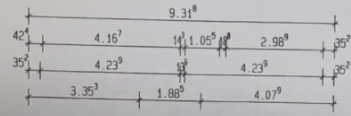




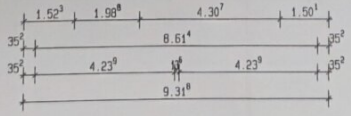
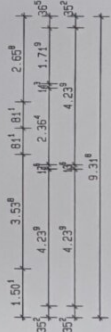
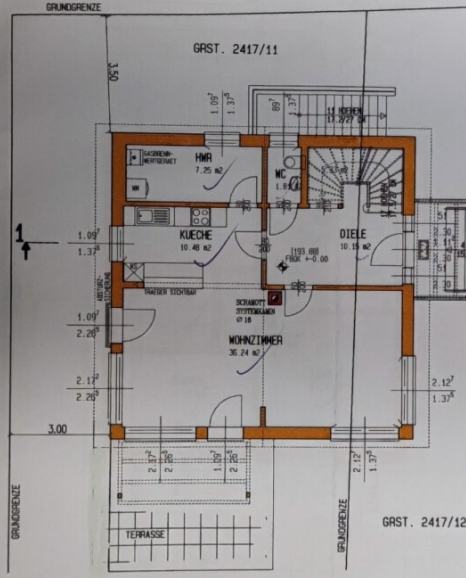
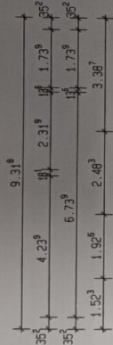
### DACHGESCHOSS

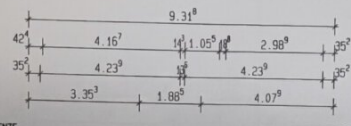
BRUTTOWÄRMESCHUTZ 13.81 m<sup>2</sup>  
NETTOWÄRMESCHUTZ 11.17 m<sup>2</sup>  
PLANNUMMER 10795/101





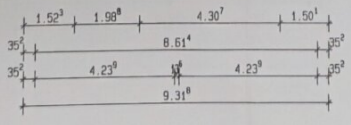
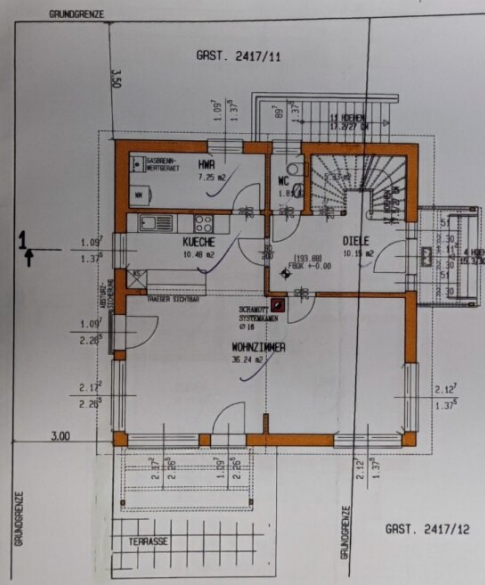
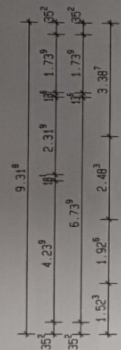
**ERDGESCHOSS**  
 BRUNNENZUGLAGE: 63.30 M  
 NETTOGRUNDFLÄCHE: 71.26 M<sup>2</sup>  
 PLANNUMMER 107096/100



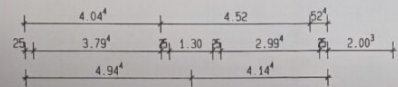


### ERDGESCHOSS

BRUNNENZUGLAGE: 60.30 M  
NETTOGEMESSUNG: 1.1. BEDIEN 71.26 M<sup>2</sup>  
PLANNUMMER 107096/100

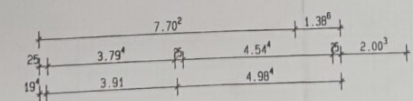
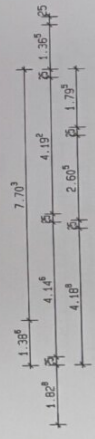
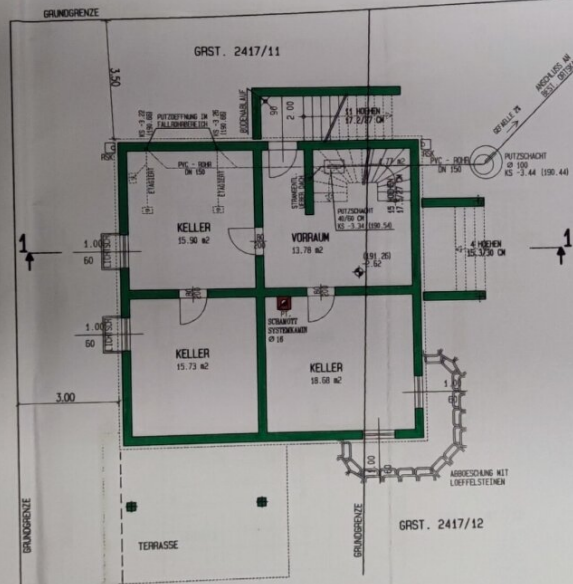
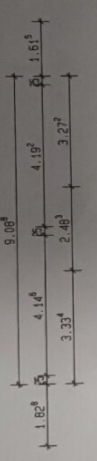




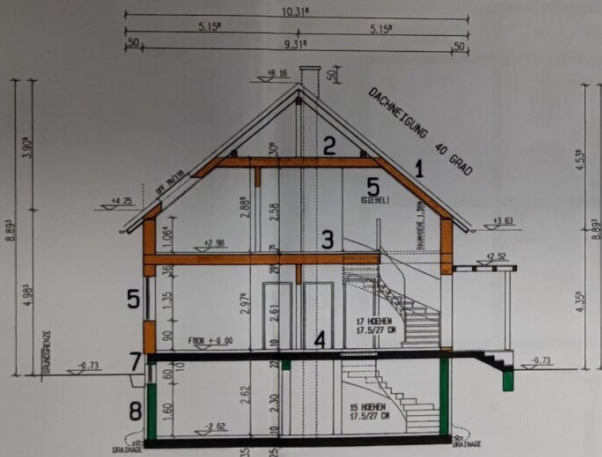


### KELLERGESSCHOSS

NETTOFLÄCHE: 62.11 qm  
PLANNUMMER: 10706/102



# SCHNITT 1-1



BRAMAC ALPENDACHSTEIN  
LÄTTUNG UND KONTERLÄTTUNG  
HOLZFASERDAEMSTOFF (UNTERDACHPLATTE)  
SPARREN  
200MM MINERALISCHER FASERDAEMSTOFF  
0,15MM DAMPFBRESE PE-FOLIE  
22MM SPARSCHÄLUNG  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTEN

19MM HOLZKERSTÜPFPLATTE V100 E1  
250MM TRÄGERKONSTRUKTION  
250MM MINERALISCHER FASERDAEMSTOFF  
0,15MM DAMPFBRESE PE-FOLIE  
22MM SPARSCHÄLUNG  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

BODENBELAG  
24MM KANALE-TROCKENESTRICH  
50MM POLYSTYROL-HARTSCHÄUMPLATTE  
19MM SPANPLATTE V100 E1  
250MM HOLZ-T-TRÄGER  
150MM MINERALISCHER FASERDAEMSTOFF  
22MM SPARSCHÄLUNG  
0,15MM DAMPFBRESE PE-FOLIE  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

BODENBELAG (KELLER)  
24MM TROCKENESTRICH  
75MM POLYSTYROL-HARTSCHÄUMPLATTEN  
0,15MM PE-FOLIE  
AUF BETON  
STÄRKBETON-FERTIGTELDECKE MIT HOHLKÖRPERN  
50MM TEXTILAN

3MM KUNSTHARZPUTZ  
2MM BETONSPÄNDELMASSSE MIT GLASSEIDENEWEBE  
50MM PUTZTRÄGERPLATTE  
19MM GIPSFASERPLATTE  
200MM HOLZLÄNDELWEHR (1-TRÄGER)  
200MM MINERALISCHER FASERDAEMSTOFF  
0,15MM DAMPFBRESE PE-FOLIE  
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE  
50MM VITALLZIEGEL  
12,5MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

50MM BETON-EINORNESTREICH  
50MM POLYSTYROL  
FEUCHTIGKEITSSPERRE  
250MM STB-FUNDAMENTPLATTE  
FOLIE  
ROLLIERUNG

3MM KUNSTHARZ-SOCKELPUTZ MIT ANWIERUNG  
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT UND GERIBBELT  
PATTSCHOKK  
250MM STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

VORANMAIERUNG  
DRÄNPLATTE  
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT  
FEUCHTIGKEITSSPERRE  
PATTSCHOKK  
250MM STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

PLANNUMMER 18708/105



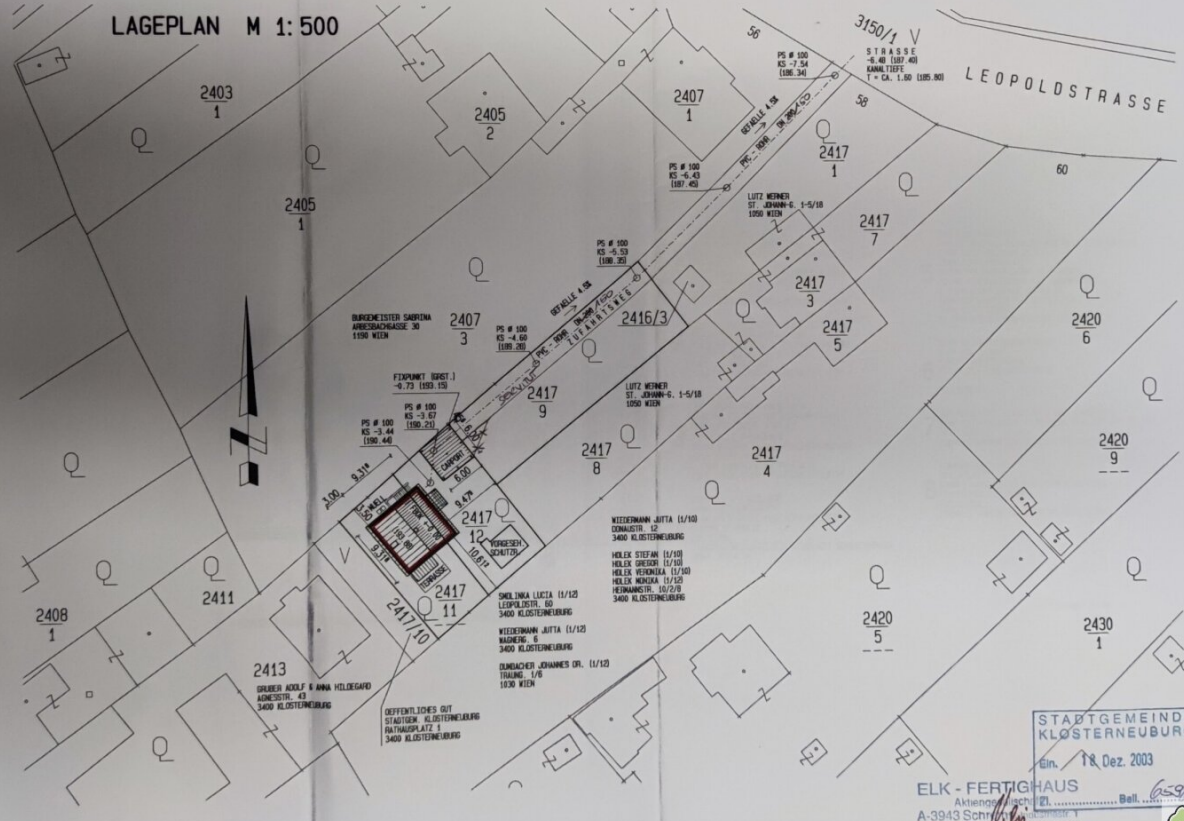
LAGEPLAN M 1:500

LEOPOLDSTRASSE

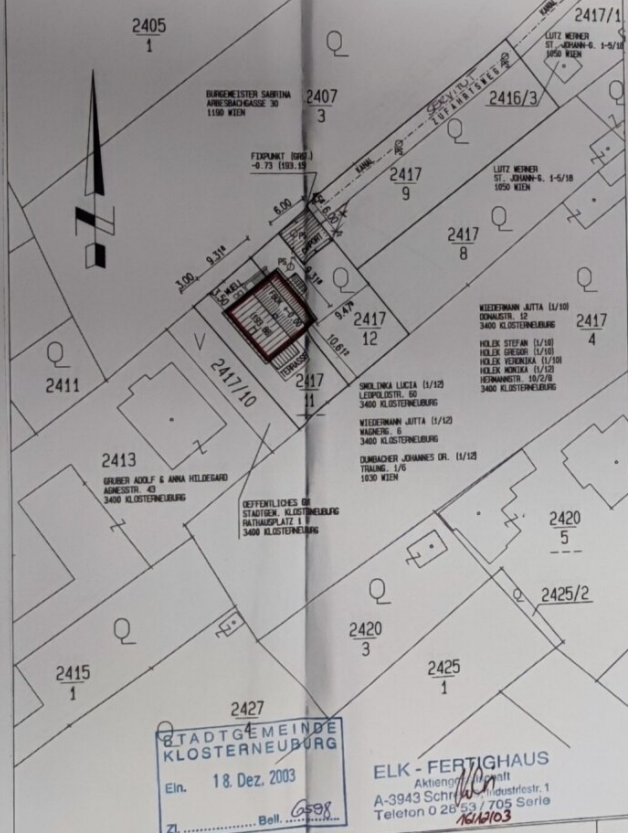
LK - Fertighaus AG

STADTGEMEINDE  
KLOSTERNEUBURG  
Ein. 18. Dez. 2003

ELK - FERTIGHAUS  
A-3943 Schröben  
Telefon 02243 161203



LAGEPLAN M 1:500



STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG  
Ein. 18. Dez. 2003  
Zl. .... Bell. ....

ELK - FERTIGHAUS  
Aktiengesellschaft  
A-3943 Schrems / NO Industriestrasse 1  
Telefon 0 28 53 / 705 Serie  
16/1703

TECHNISCHE DATEN

BEBAUTE FLÄCHE	86,83 M <sup>2</sup>
UNBAUTER RAUM	
KELLER	82,59 x 2,62 = 216,38 M <sup>2</sup>
ERDG.	86,83 x 6,20 = 538,35 M <sup>2</sup>
GARAGE	
ZUSAMMEN	754,73 M <sup>2</sup>

STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG  
Ein. 07. Nov. 2003  
Bell. .... 5828

- STAMMBETON
- STAHLBETON
- VOLLZIEGEL
- MANTELBLECH
- HEBELBLOCK
- HELDKINGSTRUKTION MIT WÄRMEDÄMMUNG

WOHNNUTZFLÄCHE = 65,93 + 53,86 + 119,79 M<sup>2</sup>  
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM (OHNE KELLER) = 71,26 + 65,58 = 136,84 M<sup>2</sup>  
GARAGE =

DIESER PLAN IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANVERFASSERS (URHEBERRECHT) UND DARF NUR ZUM VERTRÄGLICH VEREINBARTEN ZWECK VERWENDET WERDEN.

EINREICHPLAN M 1:100  
zur Errichtung eines Einfamilienhauses in  
3400 KLOSTERNEUBURG  
LEOPOLDSTRASSE

GRUNDSTÜCKSNUMMER 2417/11, 2417/12, 2417/13  
EINLAGEZAHL 300 €  
KATASTRALGEMEINDL. 3400 KLOSTERNEUBURG (01704)  
BEZIRK WIEN UMGEBUNG  
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 533 M<sup>2</sup>  
DAYON BEBAUT 16,29 %

Hierauf bezieht sich der Bescheid der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 01.08.2003 Zl. IV/2 153-9/2003-5828 für das Stadtamt: Der Amtshalter: L.A.S.  
Dipl.-Ing. Wolfgang Lenz  
Fertighaus AG

FÜR HERRN MICHAEL UND FRAU SUSANNE  
**H O F**  
PER ADRESSE LEOPOLDSTRASSE 5B  
3400 KLOSTERNEUBURG

BALMEFRIED  
Susanne Hof Michael Hof

PLANVERFASSER  
ELK - FERTIGHAUS  
Aktiengesellschaft  
A-3943 Schrems / NO Industriestrasse 1  
Telefon 0 28 53 / 705 Serie

BAUFÖHRER FÜR DAS FERTIGHAUS  
ELK - FERTIGHAUS  
Aktiengesellschaft  
A-3943 Schrems / NO Industriestrasse 1  
Telefon 0 28 53 / 705 Serie



PLANNUMMER	GEZ.	GEPR.	DATUM	GRÖSSE
107096/106	ELK/PS.		13.10.2002	9x43



K - Fertighaus AG

RUCK ZUCK 140... 4050

## Objektbeschreibung

**SIE SIND AUF DER SUCHE NACH EINEM EINFAMILIENHAUS IN ZENTRALER LAGE VON KLOSTERNEUBURG?**

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

### **HAUS & UMGEBUNG:**

Dieses Einfamilienhaus in der Leopoldstraße 58a in Klosterneuburg ist ein modernes, hochwertig ausgestattetes Wohnhaus, das ideal für Familien ist, die ein ruhiges und komfortables Zuhause in einer charmanten Stadt in der Nähe von Wien suchen. Klosterneuburg ist bekannt für seine grüne Umgebung und bietet eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur, Kulturangeboten und Freizeitmöglichkeiten.

Die Leopoldstraße ist eine der begehrten Wohngegenden in Klosterneuburg. Sie bietet eine ruhige Nachbarschaft mit Nähe zur Natur und gleichzeitig gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Haus steht auf einem ca. 533m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit einer Terrasse und Grünflächen. Es ist über eine lange (durch Servitut abgesicherte) Zufahrt von der Leopoldstraße aus mit dem Auto erreichbar. Es liegt aber direkt an der Schömergasse, eine sehr ruhige Sackgasse am Plateau der Oberen Stadt.

Das Haus ist ein ELK Fertigteilhaus und wurde im Jahr 2005 errichtet.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 120 m<sup>2</sup> und der Keller ist ca. 65 m<sup>2</sup> groß, mit viel Platz für alle Bedürfnisse einer Familie. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Vorzimmer mit WC, die Küche, ein Wirtschaftsraum und das schöne Wohnzimmer. Das Obergeschoss ist mit 3 Schlafzimmern, ein Badezimmer, ein separates Wc ausgestattet. Der Keller, der auch direktes Licht bekommt, ist aktuell als Arbeitsraum (Büro), Hobbyraum (Proberaum mit Bar), Technikraum und normaler Lageraum ausgebaut.

**Außenbereich:** Eine großzügige Terrasse mit Schwimmbiotop bietet ausreichend Platz zum Entspannen.

### **LAGE & UMGEBUNG:**

Die bevorzugte Weinstadt Klosterneuburg, umgeben von Wienerwald, Weinbergen und flankiert von der Au mit der nahen Donau liegen Ihnen zu Füßen.

Die Freizeitmöglichkeiten sind hier unbegrenzt. Sollten Sie Kinder haben, lockt nicht nur das gute schulische Angebot, sondern auch ein Kindergarten befindet sich in der Nähe.



Klosterneuburg liegt nur ca. 15 km von Wien entfernt und bietet gute Anbindungen mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln.

### **PREISINFORMATION:**

Der Kaufpreis für dieser schönen Immobilie wird mit **EURO 1.090.000.-**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 Ihnen Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer [+43 \(0\)676 3505425](tel:+4306763505425) ,oder per Email [wolfgang.konsel@equilibria](mailto:wolfgang.konsel@equilibria) 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap