

ERSTBEZUG NACH KOMPLETTSANIERUNG | CHARMANTE 2-ZIMMER WOHNUNG | PROVISIONSFREI



Objektnummer: 1897

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1552
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 212,16 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	139,66 €
USt.:	13,97 €

Ihr Ansprechpartner



Florian Albrecht

Badura Immobilien GmbH
Alanovaplatz 4
2320 Schwechat

H +43 676 632 40 60

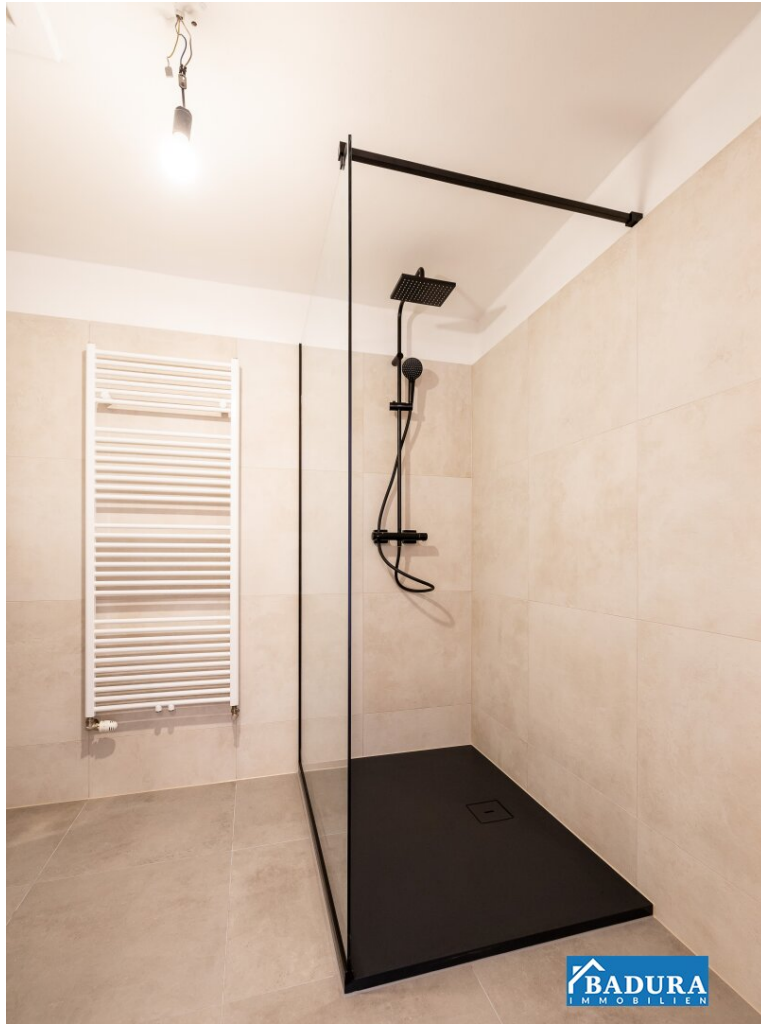
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





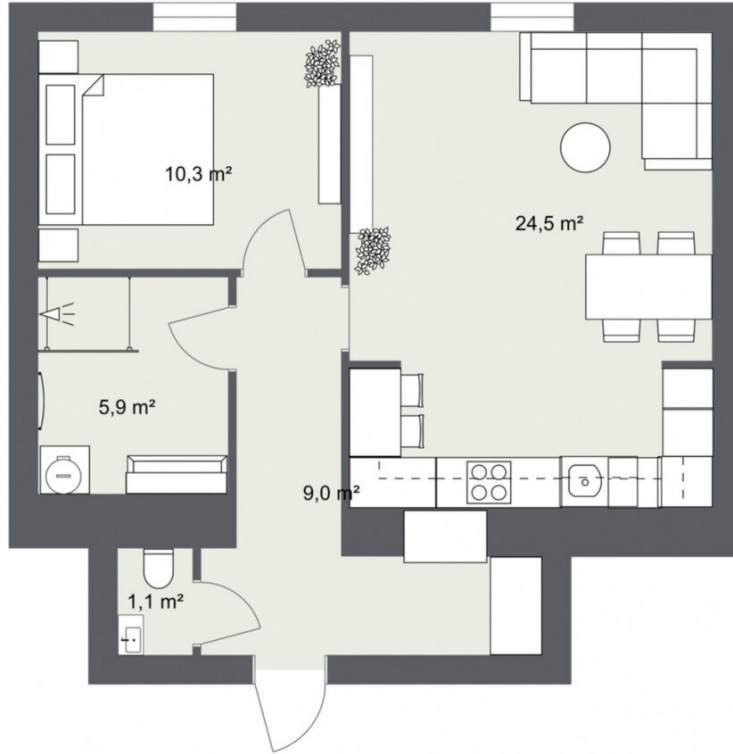














Objektbeschreibung

Die Beschreibung dieser 2-Zimmer-Wohnung vermittelt eine besondere Atmosphäre, die historisches Flair und romantische Idylle perfekt kombiniert. Die Wohnung wurde umfangreich saniert, der Nassbereich modern ausgestattet. Im Jänner 2025 werden in der Wohnung hochwertige neue 3-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut. **Wir helfen bei den Kosten zu sparen:** Bei dieser Immobilie fällt keine Käuferprovision an. Weiters entfallen 1,1% Grundbucheintragung bei Hauptwohnsitzbegründung.

Hauptmerkmale der Immobilie:

2. Historisches Ensemble:

- Ursprünglich aus dem Mittelalter stammend, mit einer bewegten Geschichte, die eine Chronik dokumentiert.
- Frühere Nutzung als Kaserne, heute eine charmante Wohnhausanlage.

4. Besonderer Charakter:

- Wildromantischer Innenhof mit alten Stiegenaufgängen und einer beruhigenden Atmosphäre.
- Sonnendurchflutete Räume mit einem außergewöhnlichen Charme.

6. Gemeinschaftsgarten:

- Idyllische Plätze zum Entspannen und Grillen.
- Möglichkeit zur eigenen Bepflanzung, ideal für Hobbygärtner.

8. Lage und Infrastruktur:

- Mitten im Zentrum der unteren Stadt
- Nur 500 Meter vom Bahnhof entfernt.
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein Café in direkter Nähe.

Besonderes Lebensgefühl:

Der Kontrast zwischen den geschichtsträchtigen, verwunschen wirkenden Außenbereichen und der lichtdurchfluteten, einladenden Wohnung sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: 51m²**
- **Zimmer: 2**
- **Erstbezug nach Generalsanierung der gesamten Wohnung**
- **Hochwertiger neuer Parkettboden (Landhausdiele Eiche)**

- **Designerfliesen im Badezimmer & WC aus Italien**
- **Neues modernes Badezimmer**
- **Neue 3-fach verglaste Kunststofffenster (Liefertermin Jänner 2025)**
- **TV Anschluß im Wohn- und Schlafzimmer**
- **Heller offener Küchen- Wohnbereich**
- **Kellerabteil**
- **Eigener geräumiger Dachboden-Zugang direkt von der Wohnung!**
- **Bushaltestelle vor dem Wohnhaus**
- **Ab sofort verfügbar**

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

EG: Vorraum (9,00m²), WC (1,10m²), Badezimmer (5,90m²), Schlafzimmer (10,30m²), Wohn/Essbereich (24,50m²);

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen

können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap