

**Erstbezug! Moderne 2-Zimmer-Wohnung in
Klosterneuburg, 3. Etage, mit Balkon für 320.900,00 €.**



Objektnummer: 892

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	320.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Hardt

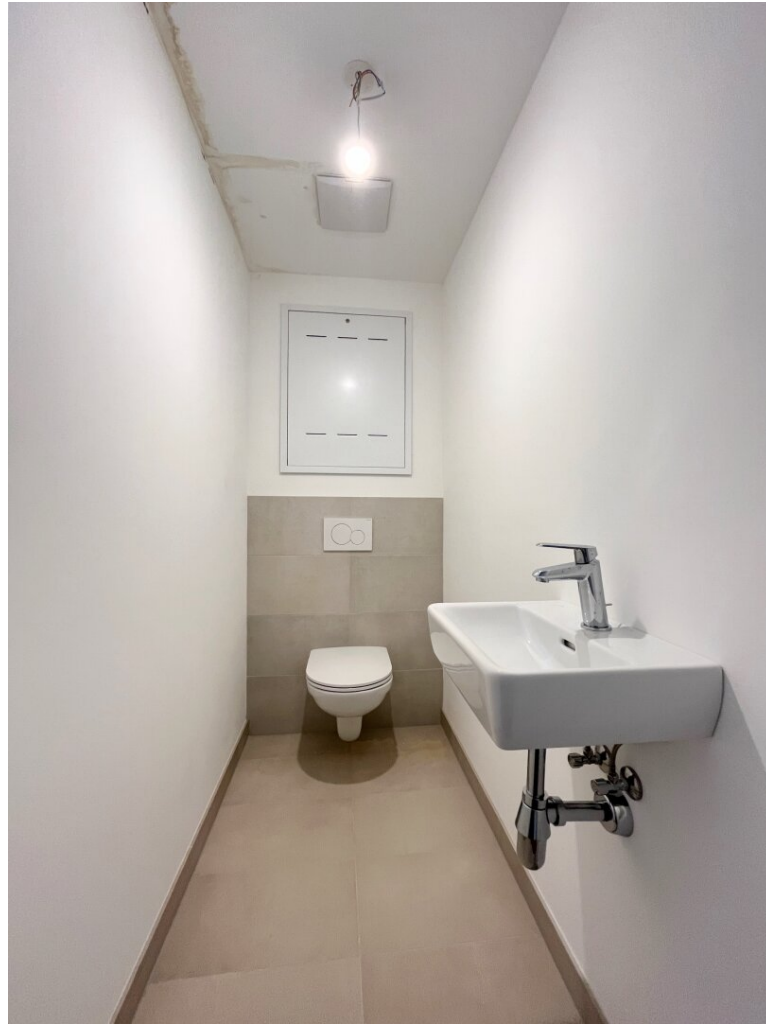
DIE IMMOBILIEN GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

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











AM RENNINGER
KLOSTERNEUBURG

TOP 18 | EBENE 3

RAUMAUFTeilUNG

1. Flur	4,24 m ²
2. WC	1,90 m ²
3. Bad	5,25 m ²
4. Zimmer	12,87 m ²
5. Wohnküche	27,38 m ²
GESAMTFLÄCHE	51,64 m²

AUSSENBEREICHE

6. Balkon	05,25 m ²
7. Kellerabteil	5,06 m ²



EBENE 3



Objektbeschreibung

BALKON-WOHNUNG.

WOHNFLÄCHE ca. 51,64 m²

BALKON ca. 5,25 m²

ZIMMER 2

KAUFPREIS € 320.900 - PROVISIONSFREI

GARAGENPLATZ OPTIONAL AB € 27.200,-

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in der wunderschönen Stadt Klosterneuburg in Niederösterreich! Diese neu errichtete Wohnung in der 3. Etage wird Sie mit einer Fläche von 51,64m² und 2 hellen Zimmern begeistern. Der Kaufpreis von € 320.900,- macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen Traum für Singles oder Paare.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen ein modernes und komfortables Wohngefühl. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettböden, Fußbodenheizung und einem stilvollen Badezimmer mit Badewanne und Dusche lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie die Sonnenstunden auf Ihrem eigenen Balkon und lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen.

Die Wohnung verfügt neben dem Wohnbereich mit Ausgang auf den Balkon über ein Schlafzimmer sowie eine extra Toilette.

Der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung bequem und barrierefrei. Der Westbalkon bietet Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick, sondern auch die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen. Für alle, die es gerne gemütlich haben, ist diese Wohnung die perfekte Wahl.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Pendler, denn die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Bus oder dem Bahnhof erreichen Sie in kürzester Zeit das nahe gelegene Wien oder andere Städte. Doch auch in der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in kurzer Zeit zu erreichen.

Klosterneuburg besticht nicht nur durch seine traumhafte Lage am Rande der Donau und der Nähe zur pulsierenden Hauptstadt Wien, sondern auch durch sein kulturelles Angebot. Besuchen Sie das Stift Klosterneuburg, eines der bedeutendsten Klöster Mitteleuropas, oder erkunden Sie die malerische Altstadt mit ihren charmanten Geschäften und Restaurants.

Diese Wohnung in Klosterneuburg bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Juwel und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrer neuen Traumwohnung begrüßen zu dürfen!

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Kunststofffenster, 3-fach verglast, elektr, Außenjalousien

Markensanitär in den Nassbereichen, Handtuchtrockner

Fernwärme, Fußbodenheizung

Video-Gegensprechanlage

Möglichkeit für eine Klimaanlage vorhanden

Kellerabteil

Garagenplatz optional

Lademöglichkeit für E-Autos

Kinderwagen- und Fahrradraum

Energiekennzahl: 39,4 kWh/m² a, 0,77 fGEE

INFORMATION.

* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/> Datenschutzinformation.

Fotos: Copyright Stefan Seyfert – Herz & Auge

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap