

## Rarität in Klosterneuburg gelangt zum Verkauf



**Objektnummer: 1024**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.450,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	425,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



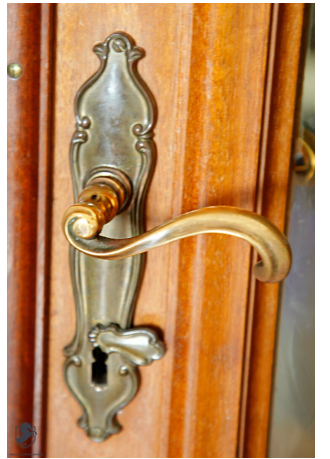
### Udo Bereswill

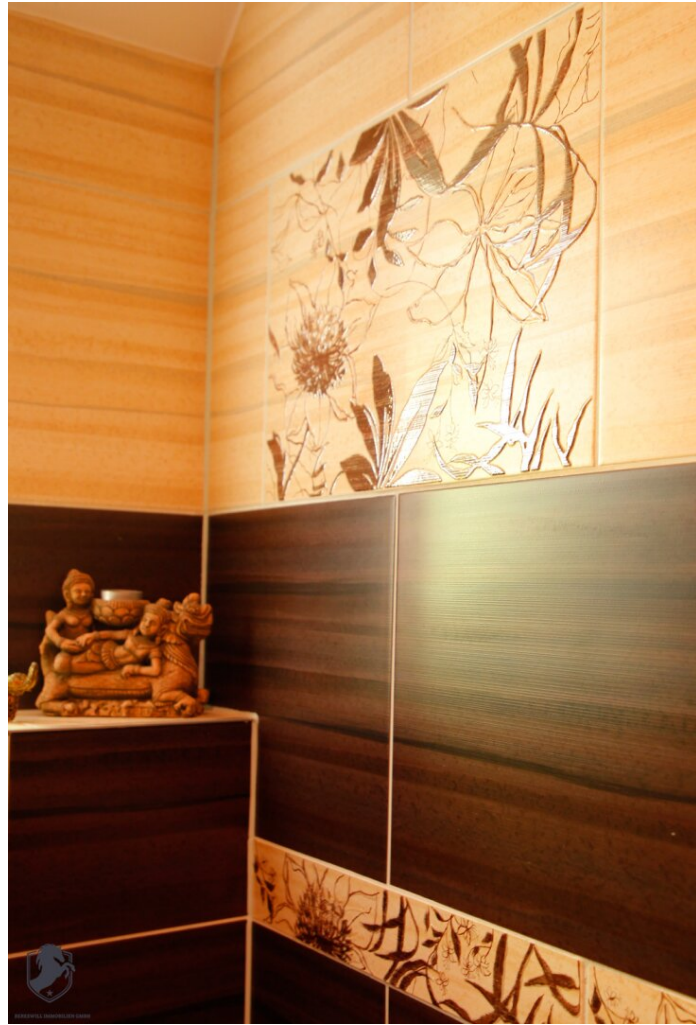
Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

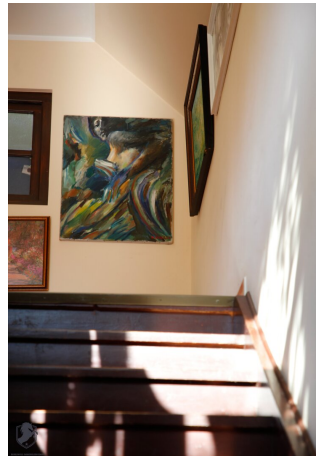






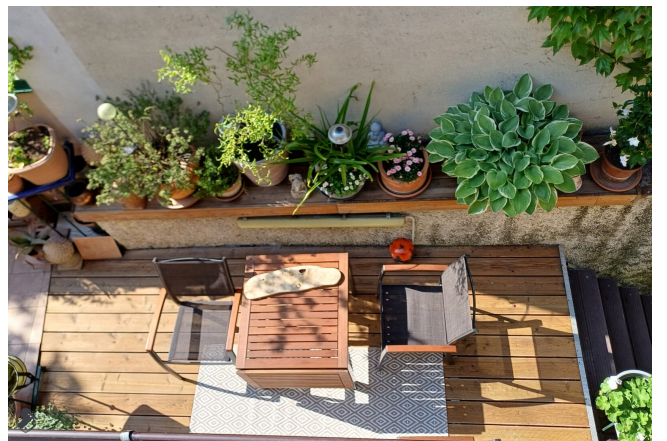












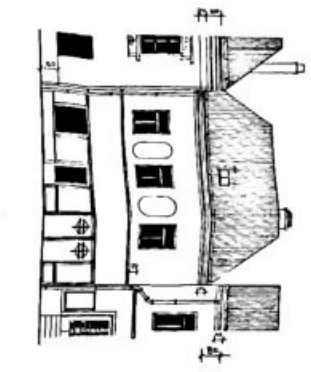




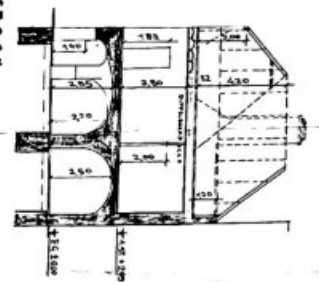




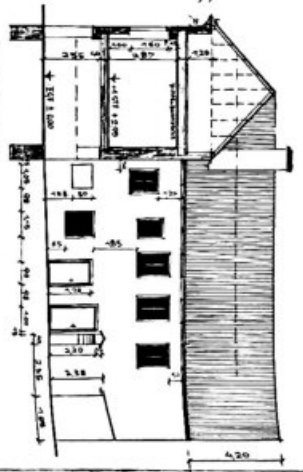




**STRASSENANSICHT.**

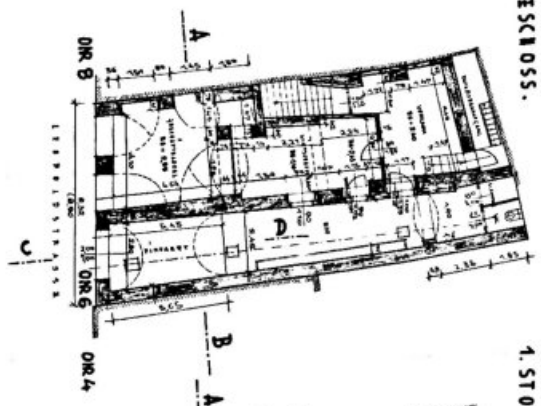


**SCHNITT A-B**

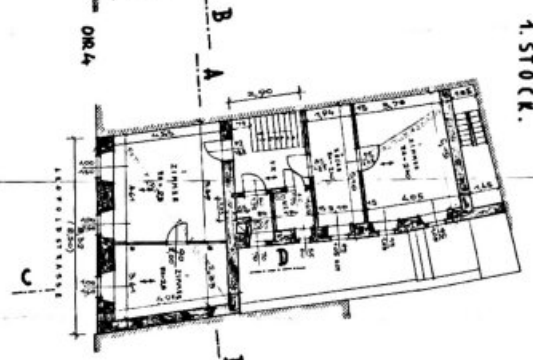


**SCHNITT C-D BOTANSICHT**

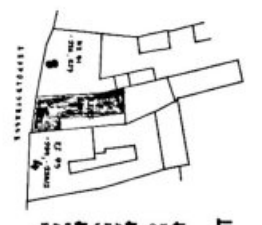
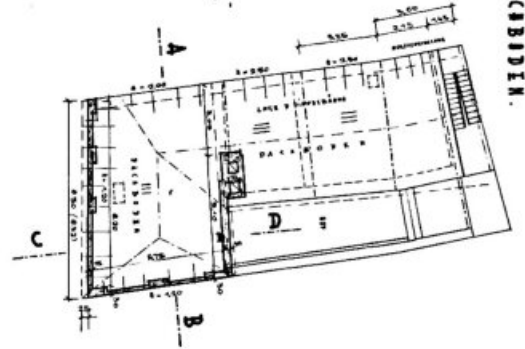
**ERDGESCHOSS.**



**1. STOCK.**



**DACHBILDN.**



**LAGEPLAN.**

4.9  
4 : 500  
Bau-Statistik  
Österreich Nr. 9, 208, 299  
4.6  
Musterbuch  
Österreich Nr. 9, 208, 299  
4.4  
Karte von Österreich mit  
Statistik nach Verwaltung  
distrikten Nr. 259, 266  
Nr. 9, 259, 266

**BESTANDSPLAN**



DES HAUSES KLOSTERNEU-  
BURG LIODOLDSTRASSE  
NR. 6, E.Z. 92, GRST. 228/4  
FÜR HERRN HEINZ UND  
FRÄU SONJA ZWAZL UND  
WIEN 42, HOENBERGSTR. 46/5.  
1 : 100

HABE ICH ENTWURFEN DABEIJENIGER **BAUTEILN.**

*Ernst Sörgel* Ernst Sörgel  
Architekt  
Bismarckgasse 17  
Wien VII

Stadt Neudorf  
Bismarckgasse 17  
Wien VII  
Architekt  
*Ernst Sörgel*  
Ernst Sörgel  
Architekt



BEKESWILL IMMOBILIEN GMBH



## Objektbeschreibung

Im Alleinauftrag !

aus aktuellem Anlass teilen wir mit dass der Verkäufer keinerlei Kontakt zu Interessenten wünscht. Terminbesichtigungen sind nur über unsere Kanzlei zu stellen.

Es gibt Immobilien beziehungsweise Liegenschaften welche man nicht wirklich mit Worten beschreiben kann, man muss sie einfach sehen und erleben. Dennoch möchten wir Ihnen einen kurzen Einblick geben in diese Liegenschaft welche erstmals im zwölften Jahrhundert erwähnt wurde. Auf der Liegenschaft gibt es keinen Denkmalschutz, jedoch **Ensembleschutz**. Um die Erhaltung einer Gruppe von Gebäuden, die räumlich und architektonisch im Zusammenspiel historisch erhaltenswert erscheinen, geht es bei dem denkmalpflegerischen Begriff "**Ensembleschutz**". Dies kann sich auf Straßenzüge, einen Platz oder ein Stadtviertel beziehen.

In Kurzform zur Aufteilung der Flächen im Erdgeschoss straßenseitig begehbar das Geschäftslokal von welcher aus man das erste Obergeschoss erreicht diesem befindet sich ein großes geräumiges Wohnzimmer eine kleine Küche eine Dusche und separaten WC sowie einen Ausgang zur 1. Terrasse.

Selbstverständlich gibt es auch einen separaten Eingang in die Wohnung.Im zweiten Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer ein kleineres Zimmer welches als Kinderzimmer dienen kann oder ins Gästezimmer sowie einen Schrankraum ein Bad sowie ein separates Wc und eine große Terrasse.

Fernheizanschluss vor Haus verlegt.

Die exakten Flächen reichen wir noch nach momentan handelt es sich nur um circa Angaben da uns noch keine Pläne vorliegen. Sobald die Pläne vorliegen laden wir diese hoch oder senden Sie auf Verlangen zu.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap