

**Wohnen mit Geschichte | Stilvoll sanierte
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:	198.000,00 €
Betriebskosten:	139,66 €
USt.:	13,97 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien

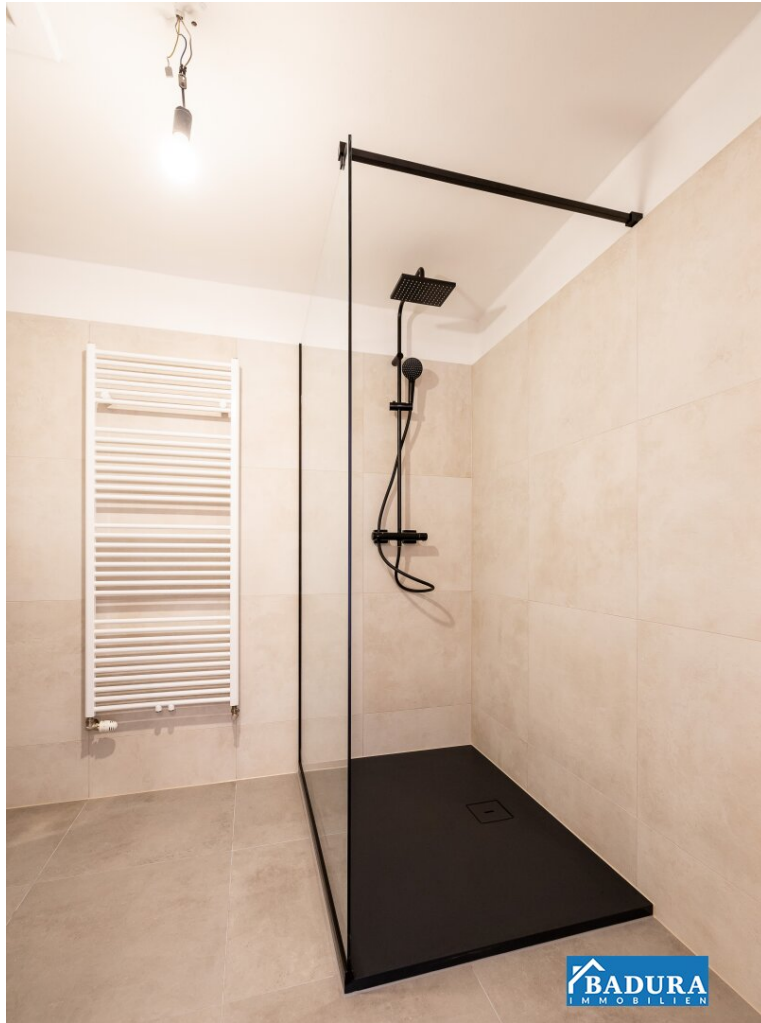
H +43 664 402 11 14





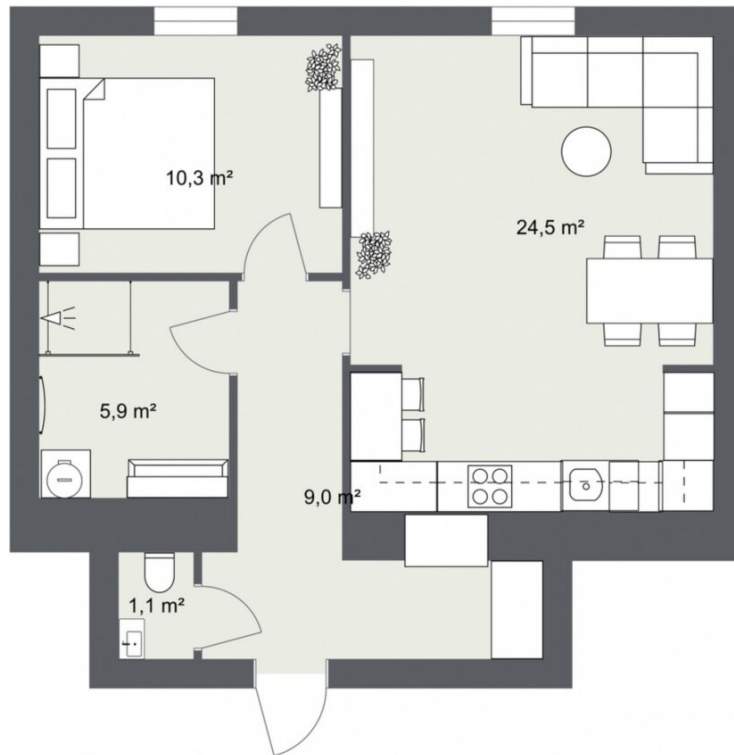














Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die Geschichte atmet und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet. Sie verbindet das Flair vergangener Jahrhunderte mit zeitgemäßer Ausstattung – ein Ort, an dem sich romantische Idylle und stilvolle Lebensqualität perfekt ergänzen.

Erleben Sie Wohnkultur in einem historischen Ensemble

Inmitten eines mittelalterlichen Gebäudekomplexes, dessen bewegte Vergangenheit liebevoll dokumentiert ist, erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnhausanlage, die einst als Kaserne diente und heute mit besonderem Charakter begeistert. Der wildromantische Innenhof mit verwinkelten Stiegenaufgängen schafft eine ruhige, beinahe märchenhafte Atmosphäre – ein Rückzugsort mitten in der Stadt.

Innen modern – außen historisch

Die 2-Zimmer-Wohnung wurde kürzlich umfassend generalsaniert und steht nun als Erstbezug zur Verfügung. Der helle, offene Wohn- und Essbereich schafft zusammen mit dem neuen hochwertigen Parkettboden in Landhausdielenoptik ein behagliches Ambiente. Das Badezimmer überzeugt mit edlen italienischen Designerfliesen und moderner Ausstattung. Bereits eingebaut sind neue, energieeffiziente Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, die für hervorragende Wärmedämmung und eine ruhige Wohnatmosphäre sorgen.

Ein Zuhause mit Mehrwert

Genießen Sie den gemeinschaftlich nutzbaren Garten mit lauschigen Plätzen zum Verweilen oder Grillen. Wer gerne selbst Hand anlegt, findet hier auch Möglichkeiten zur individuellen Bepflanzung – ideal für Hobbygärtner.

Lage, die überzeugt

Die Wohnung befindet sich im Herzen der unteren Stadt – nur 500 Meter vom Bahnhof entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein gemütliches Café befinden sich direkt vor der Haustür. Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar beim Wohnhaus – ideal für Ihre tägliche Mobilität.

Attraktive Vorteile für Käufer

Bei diesem Objekt sparen Sie bares Geld: Es fällt **keine Käuferprovision** an. Zudem profitieren Sie bei Hauptwohnsitzbegründung vom **Entfall der 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**.

DIE DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche: 51 m²
- Zimmer: 2
- Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung
- Neuer Parkettboden (Landhausdiele Eiche)
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit italienischen Designerfliesen
- Heller Wohn-Essbereich mit TV-Anschluss
- Direkter Zugang zum eigenen Dachboden – praktisch und exklusiv
- Neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster bereits eingebaut
- Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- Sofort verfügbar

Raumaufteilung:

- Vorraum (9,00 m²)
- WC (1,10 m²)
- Badezimmer (5,90 m²)

- Schlafzimmer (10,30 m²)
- Wohn-/Essbereich (24,50 m²)

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