

**Schöne Altbauvilla mit zwei Wohneinheiten auf einem  
1.241m<sup>2</sup> großem Grundstück in Klosterneuburg -Weidling!**



**Objektnummer: 19077**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 181,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



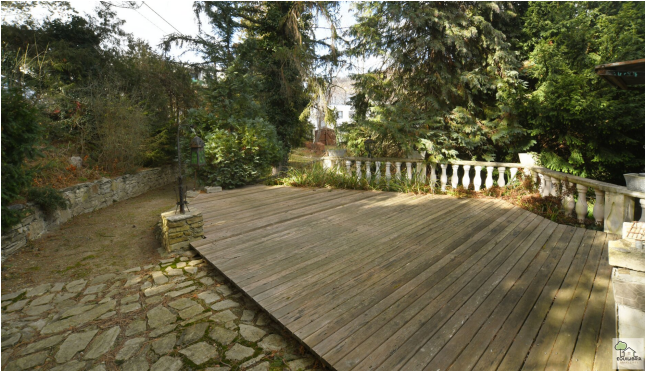
### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

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







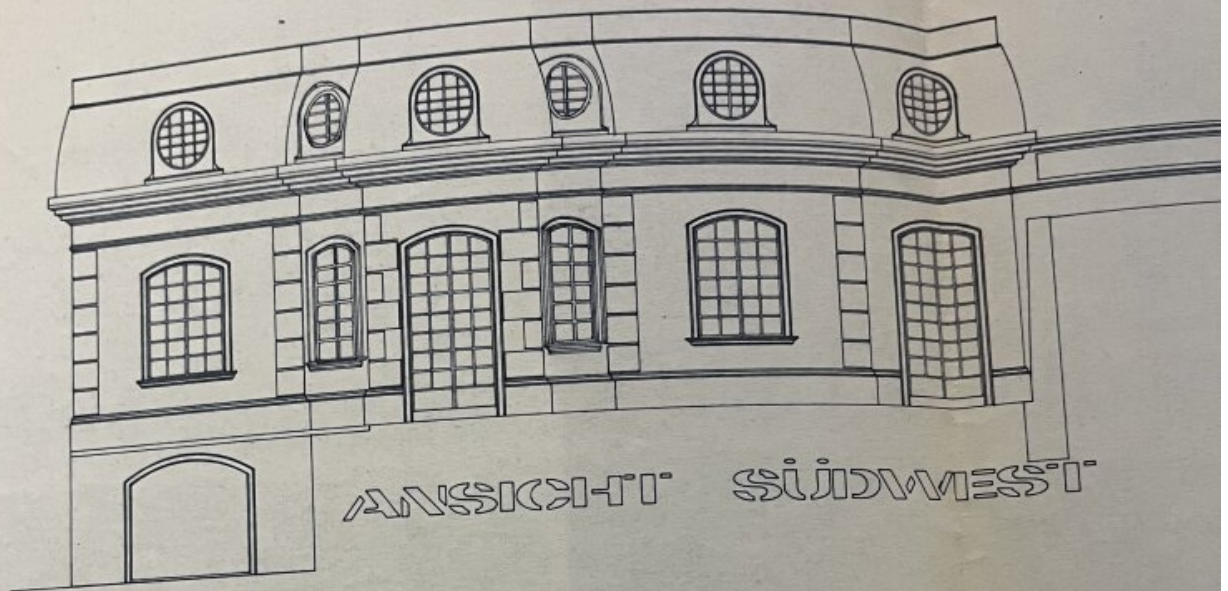




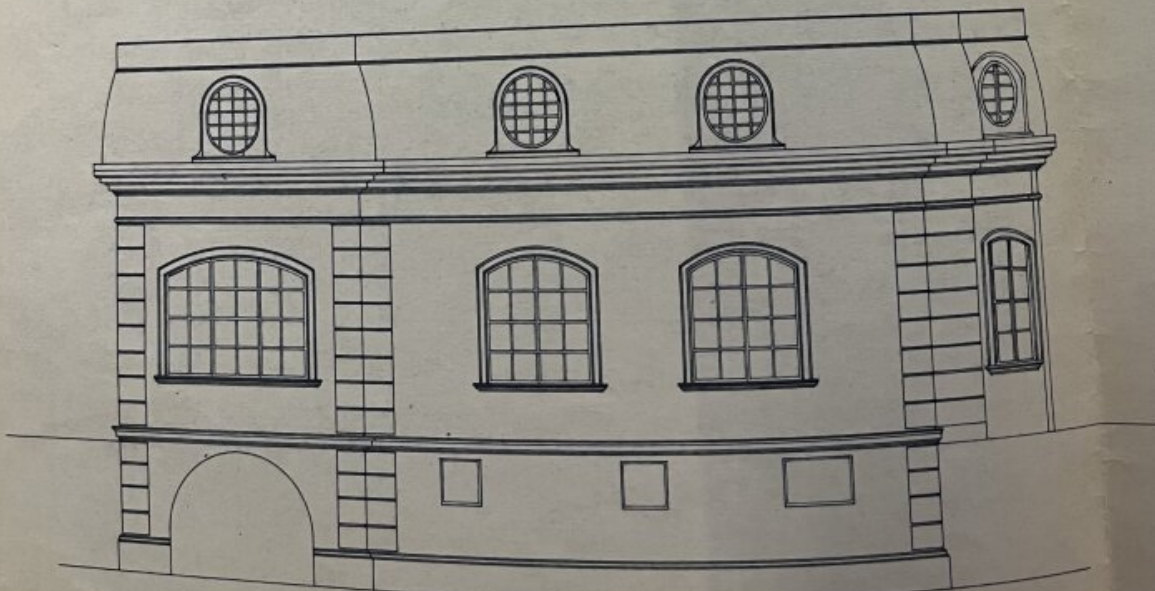






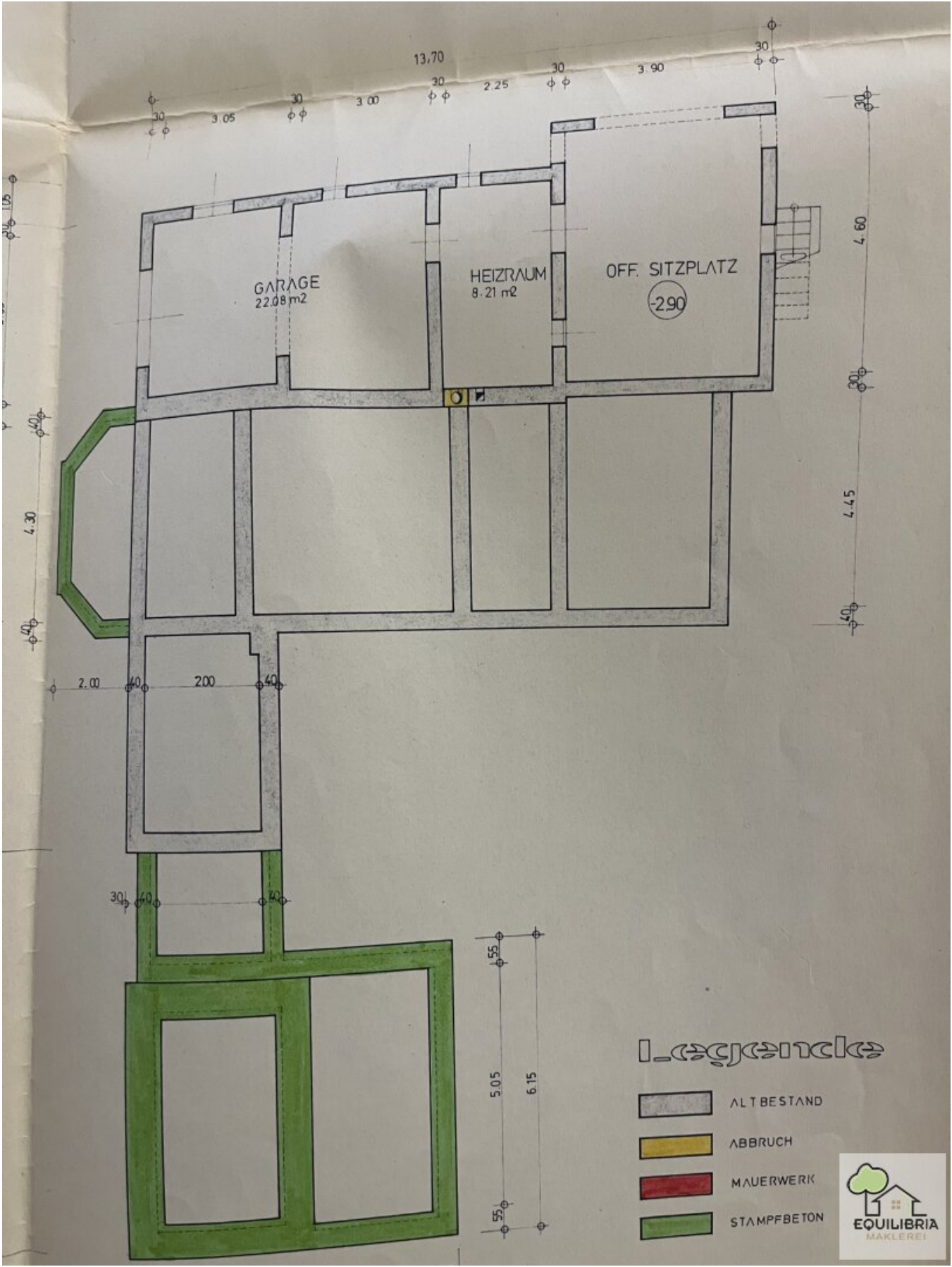


ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST





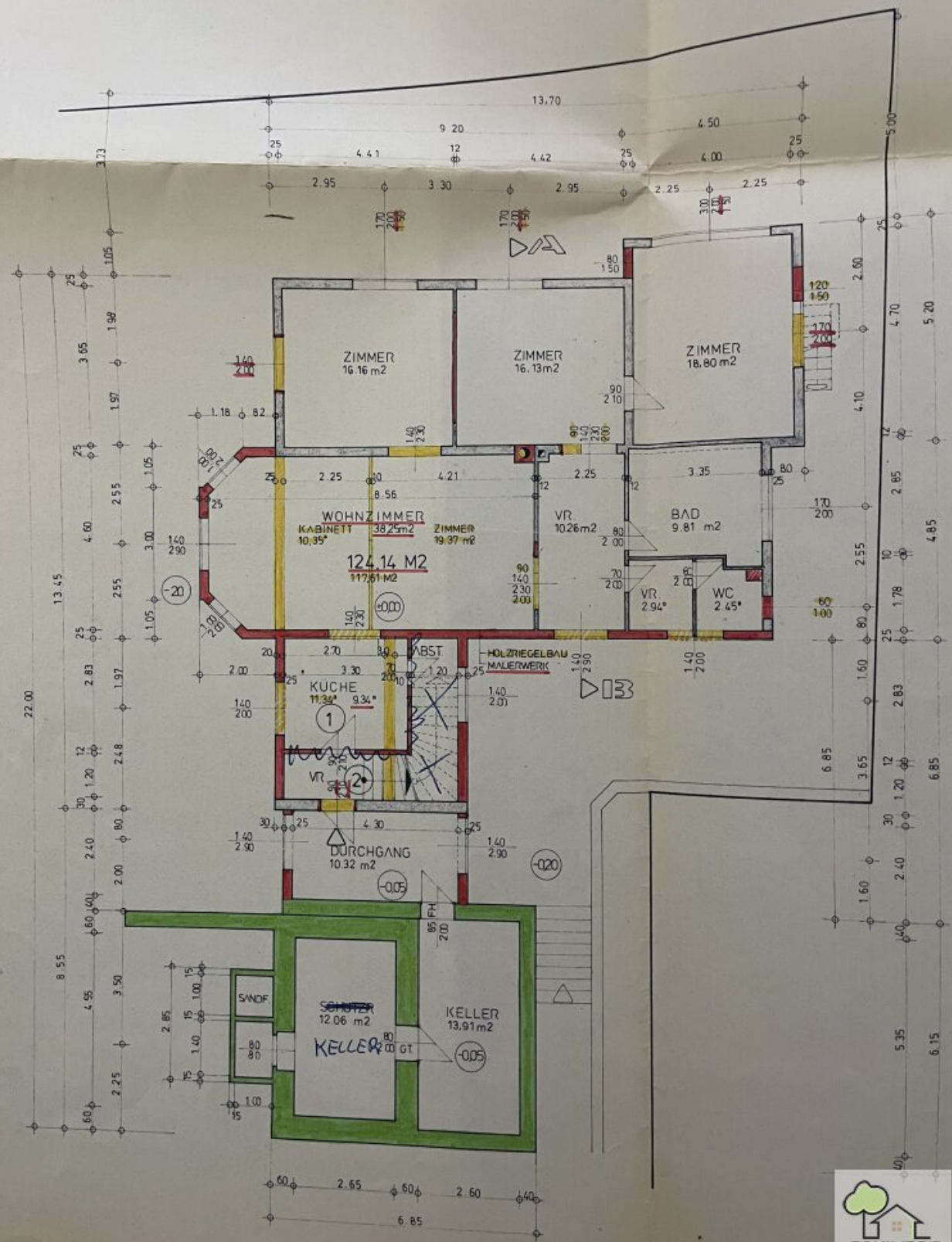
### Legende

- ALT BESTAND
- ABBRUCH
- MAUERWERK
- STAMPFBETON





# ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## **DAS OBJEKT:**

Dieses ca. 1.241 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Altbestand liegt in einer sehr begehrten Lage von Klosterneuburg und bietet viel Potenzial zur Realisierung der eigenen Wünsche. Die Mikrolage mit dem großen Garten und Blick auf die Weinberge sind sehr nachgefragt.

In der Altbauvilla (Baujahr 1937, Erweiterung Mitte 70er, Aufstockung Mitte 80er, Dacheinfassung 2001) in klimafreundlicher massiver Ziegelbauweise, verputzt, befinden sich zwei, getrennt begehbbare Wohneinheiten, die bei Bedarf auch zusammengelegt werden könnten. In Summe beträgt die Wohnfläche 260 m<sup>2</sup> (140 +120 m<sup>2</sup>).

Vereinzelte Schmuckelemente an der Außenfassade und in den Innenbereichen ergänzen die stilvolle Bauweise.

Die Villa ist teilweise unterkellert (Garagenabstellplatz, Heizungsanlagen und ein in den 1970-er Jahren vorgeschriebener Schutzraum im Rohbau).

## **Wohneinheit EG (Erdgeschoß):**

140 m<sup>2</sup> vollständige Renovierung der Innenräume erforderlich, Grundbausubstanz sehr gut erhalten, Raumhöhe 3m

- . geräumiger Eingangsbereich
- . großes Erkerzimmer 38 m<sup>2</sup> mit Gartenzugang
- . Küche 18 m<sup>2</sup> mit Gartenzugang
- . großes Bad mit Fenster in den nicht einsehbaren Garten, wunderschöne

Bodenfließen könnten erhalten bleiben mit WC, Badewanne, Dusche

- . Wäscherraum mit WC und Anschlüssen für

Waschmaschine, Warmwasserspeicher

- . 3 weitere Räume aus dem ursprünglichen Haus aus 1937 mit gut erhaltenem

Parkett

. Abstellraum

Holztüren mit Verglasung, 2 Eingangstüren aus Holz, Holzfenster

### **Wohneinheit DG (Dachgeschoß):**

120 m2 zzgl. Terrasse mit 37 m2 mit Fliesen, Säulenbalustrade Das Dachgeschoß ist beziehbar, Raumhöhe 2,6m

. geräumiger Eingangsbereich, italienische Bodenfliesen

. romantisches Erkerzimmer 20 m2, Parkett

. Küche 17 m2 mit Terrassenzugang, Parkett

. Arbeitszimmer 5 m2, italienische Bodenfliesen, mit Terrassenzugang

. Zwei Zimmer 8 + 10 m2, Parkett

. Schönes Bad 9m2 mit Fenster, italienische Fliesen, Badewanne, WC, Warmwasserspeicher, Waschmaschinenanschluss

. Wohnzimmer 22m2 mit Terrassenzugang, Parkett

Alle Türen von Josko, sehr gut erhalten, mattweiss, verziert, Beschläge Chrom-matt Fenster und Terrassentüren weiß von Internorm, Doppelverglasung mit innen liegenden Sprossen, Segmentbögen.

### **DIE LAGE:**

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. Die Mikrolage ist eine perfekte Mischung aus Nähe zur oberen Stadt, der BH Wien-Umgebung, dem Stift einerseits aber auch zur Wiener Straße mit perfekter öffentlicher Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

### **PREISINFORMATION:**



Der Kaufpreis für diese Immobilie wird mit **EURO 1.900.000-** 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 Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer +43 (0)676 3505425 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap