

## **moderne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten**



**Objektnummer: 7398/1203**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	63,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,60 €
<b>USt.:</b>	18,26 €

## Ihr Ansprechpartner



### David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 676 4677739

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





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

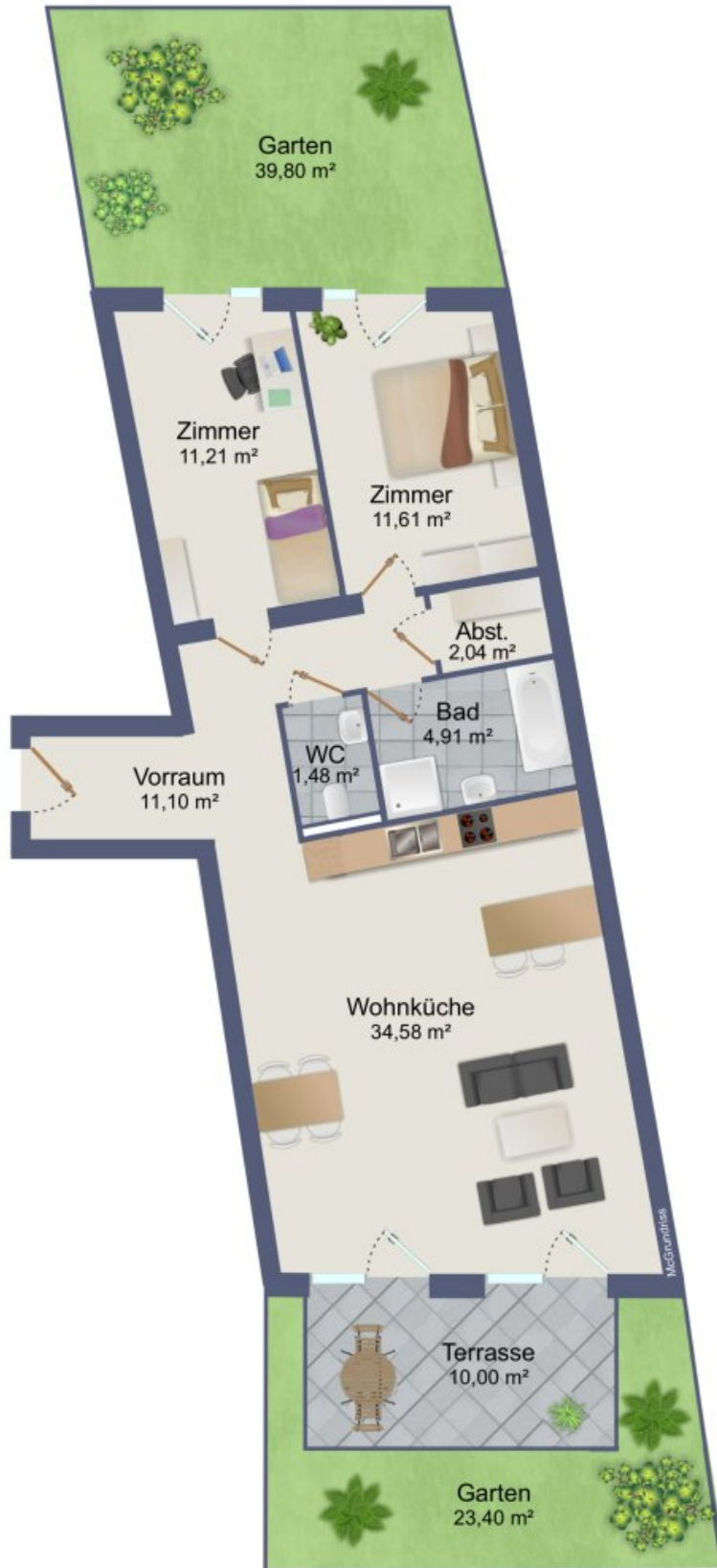


  
HÖSCH  
IMMOBILIEN













## Objektbeschreibung

Diese moderne Gartenwohnung in Klosterneuburg überzeugt mit einem stilvollen Wohnkonzept und einer idealen Lage.

Mit einer Wohnfläche von 77 m<sup>2</sup> bietet diese barrierefreie Neubauwohnung ein durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung. Der offene Wohnbereich mit großzügigen Fensterfronten sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Bodenbeläge und eine moderne Küche ergänzen das stilvolle Ambiente. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zu den Gärten, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und eine perfekte Rückzugsmöglichkeit bietet.

### Lage

Die Wohnung befindet sich in Klosterneuburg, einer der gefragtesten Wohngegenden nahe Wien. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Dank der guten Anbindung an Wien eignet sich diese Wohnung ideal für Berufspendler und all jene, die das ruhige Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in das Zentrum von Klosterneuburg sowie nach Wien. Der nahegelegene Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt. Mit der S-Bahn oder Regionalzügen erreicht man den Wiener Franz-Josefs-Bahnhof in etwa 15 bis 20 Minuten. Zudem gibt es eine gute Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz, sodass Pendler bequem und schnell in die Stadt gelangen können.

**Kaufpreis: € 349.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Es handelt sich hier um eine Wohnung auf Baurechtsgrund der Stadt Klosterneuburg (Baurecht auf 100 Jahre). Aktuell beträgt der Baurechtszins ca. € 1.500,-- p.a.**

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap