SONNENDURCHFLUTETE VILLA IN TOP - LAGE

Objektnummer: 3432

Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1978
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,57 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.598,00 m²
Keller:	66,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 159,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

secura
secura
secura

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

STANZEL & CO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Sonnige 144m² auf zwei Ebenen mit 30m² großer Gartenterrasse, 5m² Westloggia und 66m² großem Untergeschoss auf ca. 1.722m² sonnigem Grund, mit unverbaubarem Blick (im Gschwendt)

(schöner sonniger Garten, Terrasse, Westloggia, Diele, Wohnzimmer, Küche, 3 - 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 WCs, Einliegerwohnung möglich & Garage)

--- Gehört modernisiert, ist aber in sehr gepflegtem Zustand -

(BJ ca. 1978)

---- ALLEINVERMITTLUNG ----

ERDGESCHOSS - ca. 99,24m² + 30m² Terrasse

An die 16m² Diele schließt das 38m² westseitige Wohnzimmer mit schönem Kachelofen an, welches einen direkten Zugang zur schönen 30m² großen Westterrasse hat.

Die eingerichtete Küche ist 10m² groß, weiters gibt es ein 15m² Zimmer und ein 17m² großes südostseitiges Zimmer.

Zusätzlich ist auf dieser Ebene ein modernes Badezimmer mit Fenster, einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken.

DACHGESCHOSS - ca. 45,33m² zzgl. 5,40m² Westloggia

Im Dachgeschoss befindet sich ein 20m² großer, westseitiger Schlafraum mit anschließender 5m² großer westseitig orientierter Loggia, eine 12m² begehbare Garderobe,

sowie das 10m² große Badezimmer

(Im Badezimmer haben sich vor ein paar Jahren, ein paar Bodenfliesen gehoben / sowie ein paar Wandfliesen - ist wahrscheinlich vom Umbau am Nachbargrundstück, vor ein paar Jahren entstanden).

UNTERGESCHOSS - ca. 30,93m² große Garage & 65,66m² Keller

Im Untergeschoss befindet sich die 31m² große Garage für 1 - 2 PKWs. Der Heizraum ist 5m² groß und hier befindet sich ein Wasserenthärter, die Warmwasseraufbereitung und

Gas-Hauszentralheizung. Im 17m² Kellerraum befindet sich die Waschküche sowie eine Sauna. Des Weiteren gibt es einen kleinen Abstellraum unter der Stiege sowie einen 11m² großen Abstellraum. Ein 25m² großer Raum wurde als Stüberl genutzt und verfügt über einen Kachelofen sowie einen Ausgang in den schönen Garten. Es besteht die Möglichkeit den Keller als Einliegerwohnung zu nutzen.

Das Gartengeschoss ist durch eine südostseitige Terrasse mit dem großen, schönen Garten verbunden.

Das Haus wird dem Käufer übergeben, wie besichtigt!

Infrastruktur: Diese Liegenschaft befindet sich in Bestlage Klosterneuburgs - im Sachsenviertel. Durch die großartige Lage und die Nähe zur Weidlinger Straße ist eine sehr gute Nahversorgung - auch fußläufig - gewährleistet. In nur wenigen Minuten erreicht man den Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Apotheke, Supermärkte, Drogerien, Geschäfte und Gastronomie. An das Wiener Verkehrsnetz ist man durch die Schnellbahn gut angschlossen und auch mit dem Auto gibt es eine rasche Verbindung in die Wiener - City. In unmittelbarer Umgebung gibt es herrliche Freizeitmöglichkeiten. Lebensqualität außerhalb der eigenen vier Wände bieten die vielfältigen Outdooraktivitäten - unter anderem ein Kletterpark - Waldseilpark Kahlenberg und das Happy Land - zahlreiche Radwege und Mountainbike-Strecken sind im nahen Umfeld gelegen. Ebenso gibt es ein sehr gutes Angebot an Lokalen und netten Heurigen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap