

**+TOP ANGEBOT € 444.444.- + REIHENHAUS in idyllischer
RUHELAGE mit romantisch gepflegter GARTENANLAGE -
Eigentum mit Terrasse, VOLLKELLER und Garage!**



Objektnummer: 8139

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihnhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,40 m ²
Nutzfläche:	127,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,66 m ²
Keller:	35,55 m ²
Kaufpreis:	444.444,00 €
Betriebskosten:	253,14 €
Sonstige Kosten:	99,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Haltmeyer

Grabner Immobilien
Neustift am Walde 90

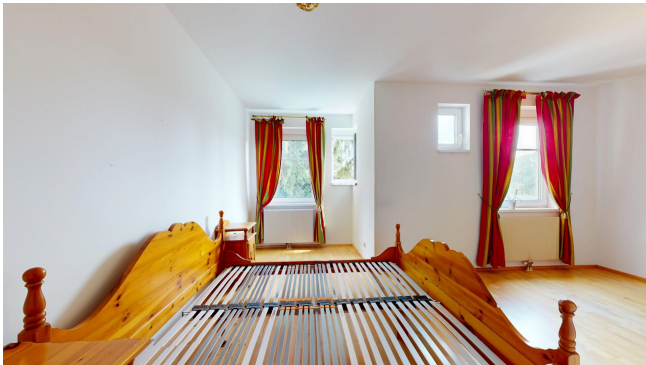










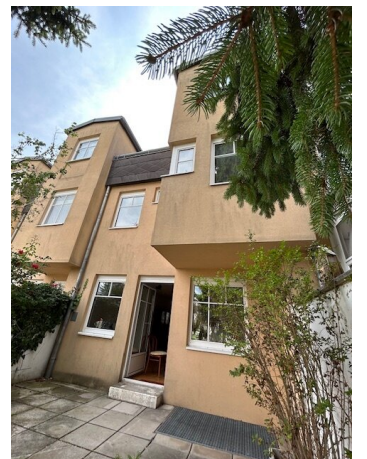










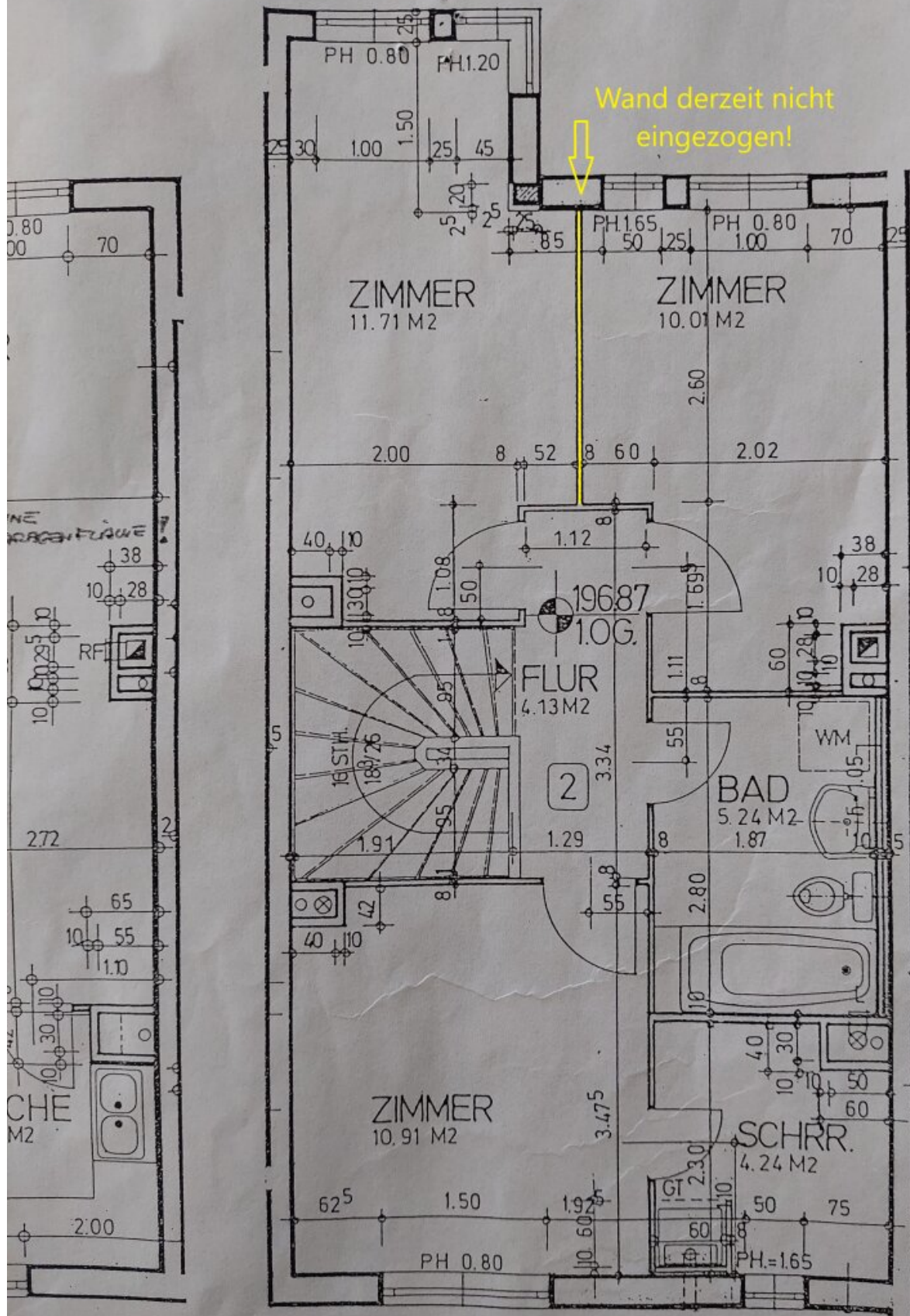


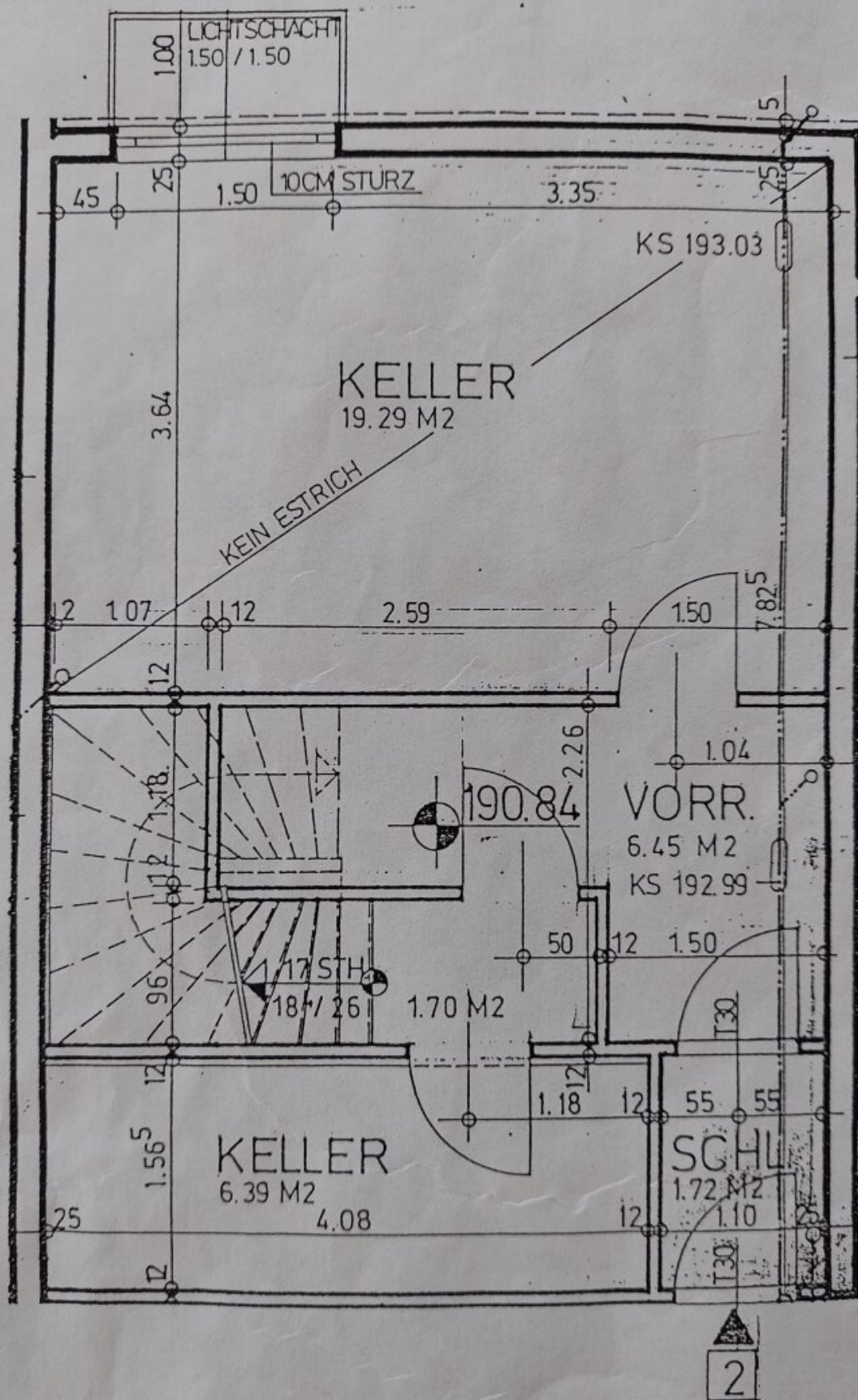












Objektbeschreibung

Inmitten einer liebevoll gepflegten und ruhigen Wohngegend von **Klosterneuburg** erwartet Sie dieses charmante Reihenhauses mit einer **Gesamtnutzfläche von rund 128 m²**. Es kombiniert Wohnkomfort, Funktionalität und eine ausgezeichnete Lage nahe der Natur mit städtischer Infrastruktur.

Die **Wohnfläche von ca. 92,4 m²** verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss und bietet ausreichend Raum für Paare oder Familien mit bis zu drei Schlafzimmern. Zusätzlich stehen im **ausgebauten Kellergeschoss weitere ca. 35,55 m² Nutzfläche** zur Verfügung – ideal als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsbereich.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse mit ca. 24,34 m²**, die mit Betonsteinen belegt ist, sowie der **liebevoll gestaltete Eigengarten mit ca. 30 m²** – perfekt für entspannte Stunden im Grünen.

Der **angrenzende Garagenplatz im Eigentum** ist im Kaufpreis bereits inkludiert und bietet direkten Zugang zum Haus über den Keller – ein Komfort, der gerade in der kalten Jahreszeit besonders geschätzt wird.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum
- Gäste-WC
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Treppenaufgang in das Obergeschoss sowie Zugang in das Untergeschoss

Obergeschoss:

- Großzügiges Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC

- Schlafzimmer I mit begehbarem Kleiderschrank
- Zwei weitere Räume (Schlafzimmer II + III), derzeit als ein großer Raum ausgeführt (siehe Plan) – die kostengünstige Einziehung einer Zwischenwand zur Schaffung eines dritten Schlafzimmers ist möglich. Auf Wunsch übernehmen wir die Organisation für Sie.

Kellergeschoss:

- Zwei großzügige Abstellräume mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Direkter Zugang zur Garage

Ausstattung & Technik:

- Gasthermenheizung
- Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen
- Massive Bauweise
- Doppelt verglaste Fenster
- Eigentums-Garagenplatz mit internem Hauszugang
- Terrasse mit Betonsteinen
- Garten in gepflegtem Zustand

Lagebeschreibung:

Klosterneuburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Wiener Umland – die perfekte Symbiose aus Natur, Erholung und urbaner Lebensqualität. Die Liegenschaft befindet sich in einer **besonders ruhigen und familienfreundlichen Siedlungslage**, umgeben von Grünflächen und Spazierwegen.

Die hervorragende Anbindung an Wien macht die Liegenschaft ideal für Berufspendler: In nur

wenigen Autominuten erreichen Sie die Stadtgrenze, die S-Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit:

Dieses Reihenhaus ist die perfekte Kombination aus **behaglichem Zuhause, praktischer Raumaufteilung und ruhiger Lage**. Ob als Familiendomizil, Paarresidenz oder Rückzugsort im Grünen – hier genießen Sie Wohnqualität auf hohem Niveau mit hervorragender Infrastruktur.

Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herzliche Grüße,

Irene Haltmeyer

+43 664 30 87 158

irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

Immobilientreuhand

Grabner Immobilien

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap