

Bestens ausgestattetes, charmantes Einfamilienhaus



Objektnummer: 4281

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	264,00 m²
Nutzfläche:	306,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 93,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien



















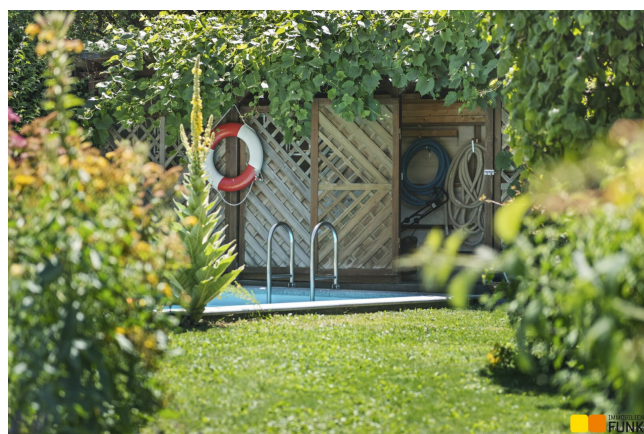










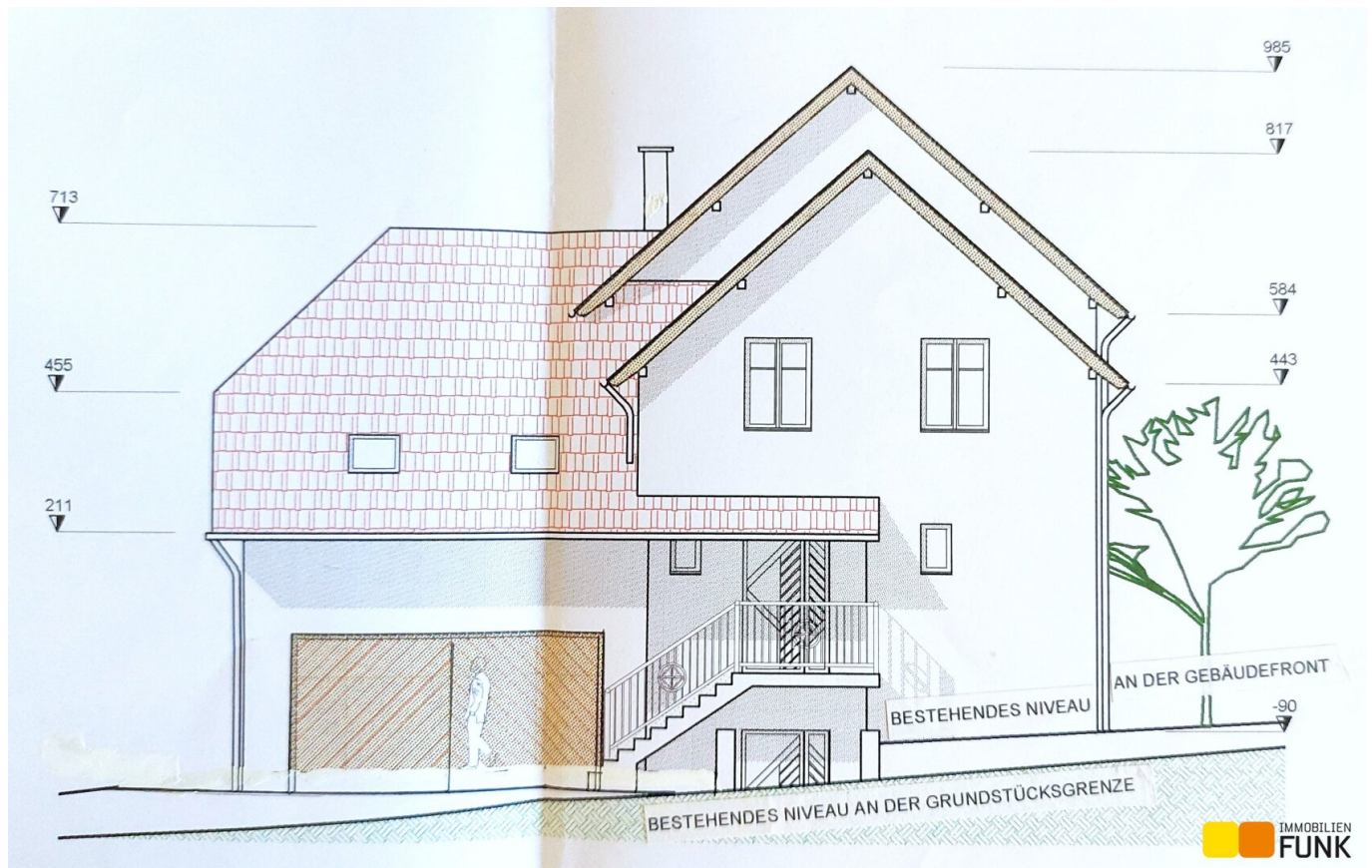




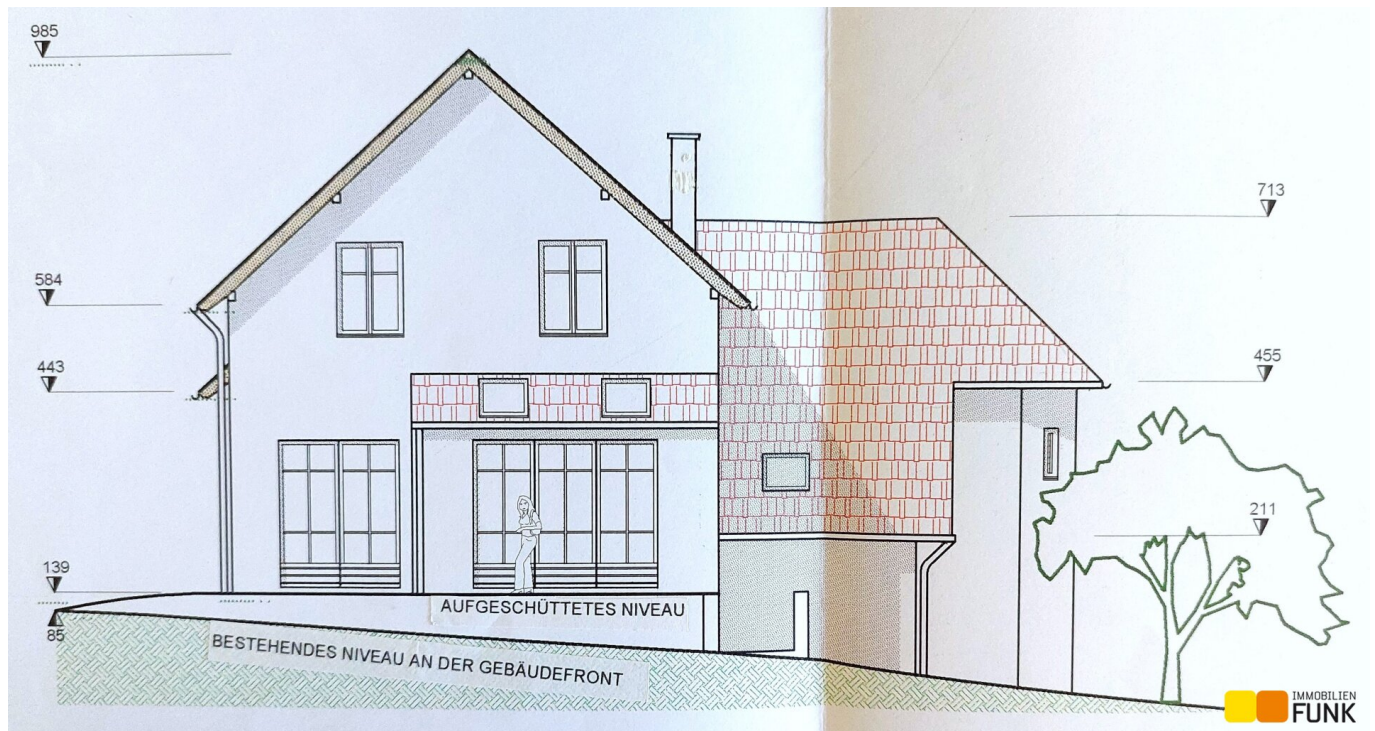


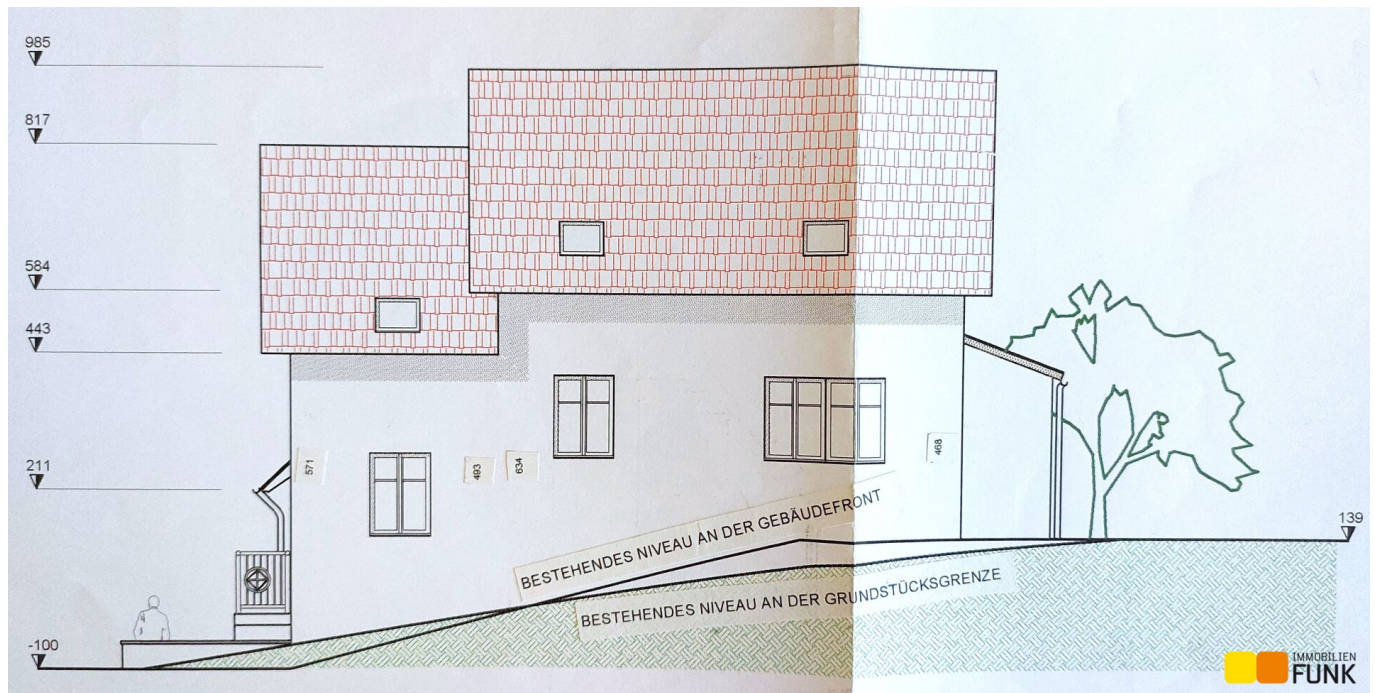


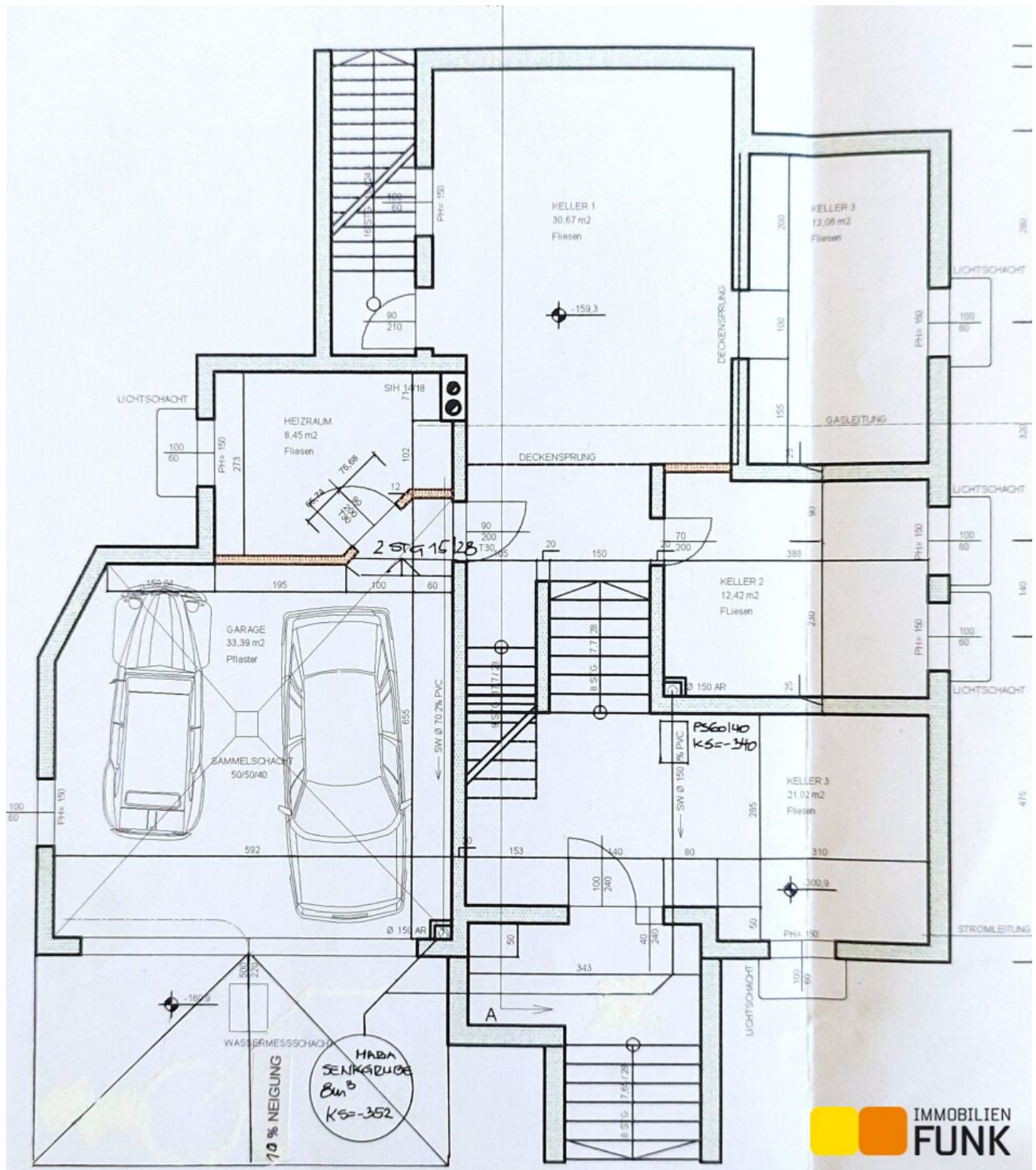


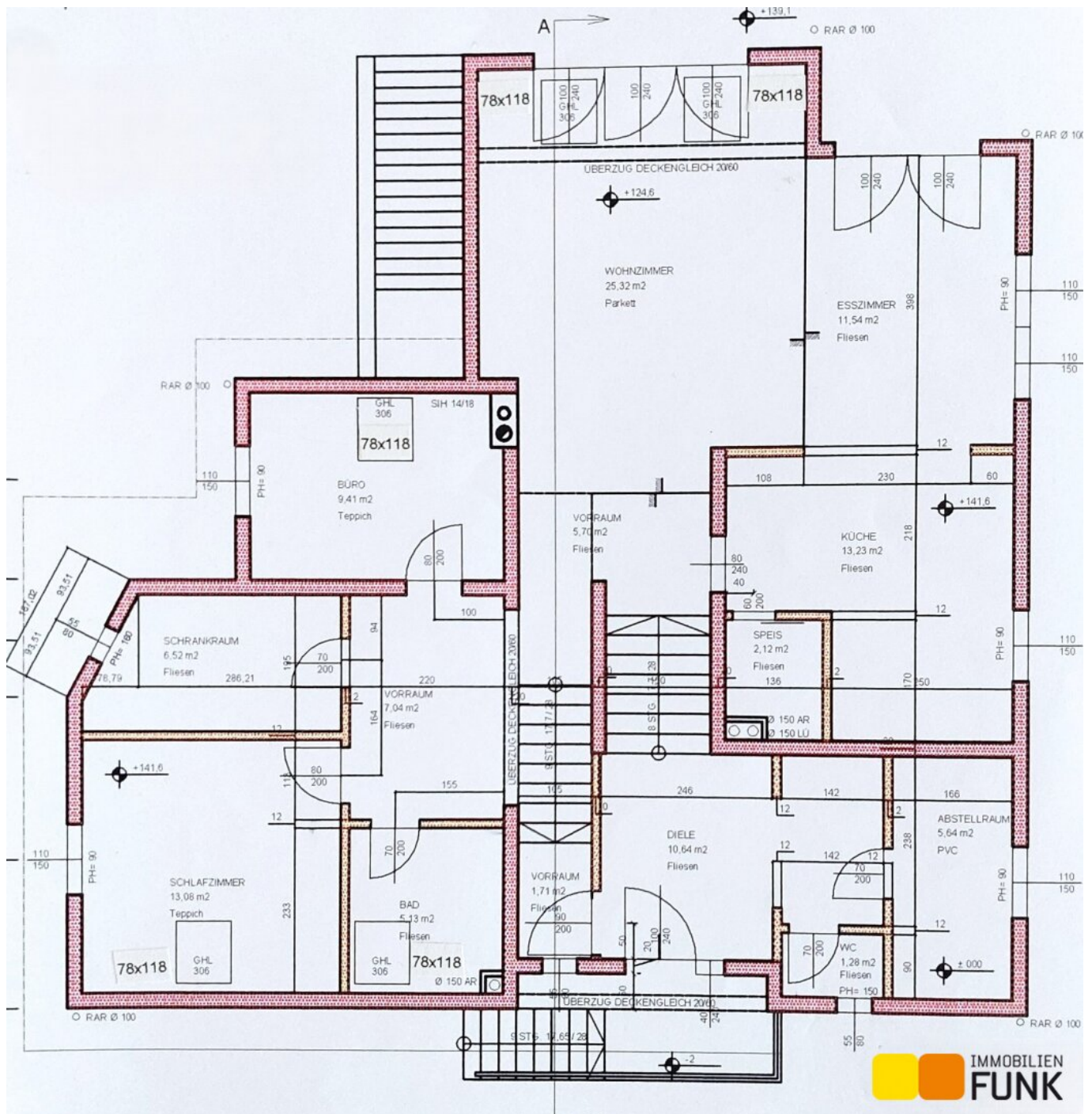


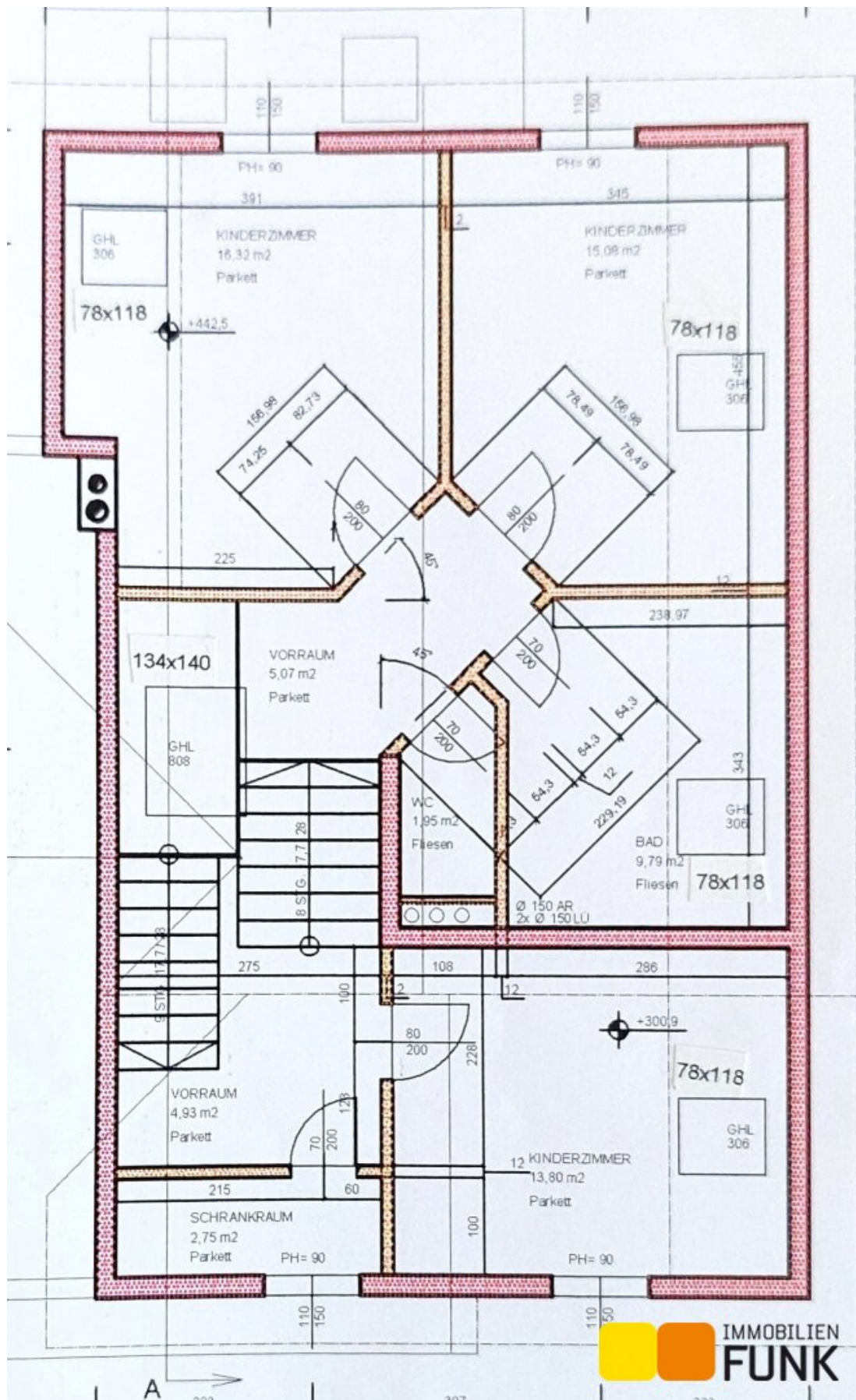












Objektbeschreibung

Die Immobilie

Das wunderbare Einfamilienhaus wurde im Jahr 2002 errichtet, geschmackvoll ausgestattet sowie laufend in Stand gehalten. Das Grundstück, auf dem sich das charmante Haus befindet, ist 522 m² groß, trapezförmig konfiguriert und Richtung Süden ausgerichtet.

Der Zugang erfolgt von der Gasse aus entweder durch den Hauseingang oder links davon über den seitlichen Garten. Im rückwärtigen Gartenbereich erwarten Sie die sonnige, ca. 35 m² große Terrasse und ein liebevoll gepflegter Grünbereich. Am rechten Grundstücksrand führt der Weg zur oberen Gartenebene. Hier findet sich der uneinsehbare, mit Luft-Wärmepumpe beheizbare Pool (ca. 3m x 6m, etwa 1,4 m tief) mit Liegewiese und einem an den Hang gebauten Poolhaus, in welchem die Pooltechnik und Gartengeräte untergebracht sind.

Die Raumaufteilung und die Ausstattung

Sie finden hier **Platz für die ganze Familie**. Die **gesamte nutzbare Fläche des Hauses beträgt etwa 306 m²** und teilt sich auf wie folgt:

- Kellergeschoss: ca. 118 m² (Doppelgarage, Heizraum, Sauna/Wellness, Fitnessraum, WC, Sommerschlafzimmer, Wohnkeller)
- Erdgeschoss: ca. 118 m² (Diele, Wohn-Essbereich, Küche, Speis, Büro, Schlafzimmer, Bad, Schrankraum, Gäste-WC, Abstellraum) und im Außenbereich Terrasse und Garten
- Dachgeschoss: ca. 70 m² (Flur, Bad, WC, 3 Schlafzimmer)

Die Ausstattung und Bauweise des Hauses präsentieren sich überaus ansprechend. Der Ziegelbau mit Ziegeldach und Wärmeschutzfassade bietet neben einem Kamin im Wohn-/Essbereich eine im Jahr 2023 eingebaute Luft-Wärmepumpe zum Heizen an kühlen und zum Kühlen an heißen Tagen -beides über die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus, inkl. Keller, verlegt wurde. Die neue Photovoltaikanlage wurde mit 31 Paneelen, jedes mit Wechselrichter ausgestattet, im Jahr 2022 ausgebaut. In den Sanitärräumen und Flurbereichen sowie der Küche sind ansprechende Fliesen bzw. Steinböden, in den Wohnräumen Parkettboden verlegt. Zudem punktet die Haustechnik durch eine Entkalkungsanlage, eine Alarmanlage mit drei Bewegungsmeldern, eine SAT-Anlage sowie eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen. Die Glasfaserleitung von A1 liegt vor der

Grundgrenze.

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen ergänzt das Angebot.

Die Lage und Umgebung

Das wunderbare Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse am östlichen Fuß des Ölbergs, einem der Hausberge von Klosterneuburg und somit in einer der beliebtesten Grünruhelagen der Stadt Klosterneuburg. Mit etwa 27.500 Einwohnern ist Klosterneuburg die drittgrößte Stadt Niederösterreichs. Die Lage zwischen Wienerwald und Donau, angrenzend an den Nordwesten Wiens, kombiniert lebenswertes Wohnen in grüner Umgebung mit bester und kurzer Anbindung nach Wien.

Der Stadtplatz, der Rathausplatz und das Augustiner-Chorherrenstift Klosterneuburg liegen nahezu vor Ihrer Haustür. Kinderbetreuungseinrichtungen, das BG/BRG Klosterneuburg (mit Angebot als International School), die HBLA für Wein- und Obstbau, die Volks- und Neue Mittelschule Hermannschule sind in wenigen Fahrminuten erreicht. Einkaufsmöglichkeiten am Stadtplatz, Arztpraxen, Apotheken sowie eine Fülle an Restaurants, Cafés und Heurigenbetrieben- alles ist für Sie gut erreichbar.

Nicht nur der Ölberg, sondern auch der Buchberg, der gleichzeitig Eingang zum Naturpark Eichenhain ist und ausgedehnte Wandermöglichkeiten bietet, laden zur Erholung im Grünen ein. Die Klosterneuburger Donauauen und das Strandbad sowie das Happyland bieten sich für umfangreiche Outdooraktivitäten an. Die Fitnessstudios „Der starke Franz“ und „Speedfit“ und auch „Gitti's Sportshop“ warten im Stadtzentrum auf fitnessbewusste Kunden. Als Gegenpol dazu finden sich am Stadtplatz auch Verführungen durch Eissalon, Bäcker und französische Spezialitäten im „La Marchande“. Das ehemalige, auf moderne Kunst ausgerichtete Essl Museum, wurde als Außenstelle der „Albertina modern“ wiedereröffnet werden und zeigt wechselnde Ausstellungen.

Den etwa 2 km entfernten Niedermarkt mit dem Bahnhof Klosterneuburg-Kierling (S 40) und den Autobuslinien Richtung Wien und Tulln erreichen Sie mit dem Fahrrad in rund 10 Minuten. Am Niedermarkt und Rathausplatz halten auch die Klosterneuburger Stadtbuslinien, die Sie mit den Katastralgemeinden Klosterneuburgs verbinden.

Resümee

Gepflegtes, ausgezeichnet ausgestattetes Haus. Platz für die ganze Familie in Grünruhelage.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.