

**CHARMANTES ECKREIHENHAUS - 6 ZIMMER -
GRÜNRUHELAGE - TERRASSEN - EIN ORT ZUM
WOHLFÜHLEN !**



Objektnummer: 2017550

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

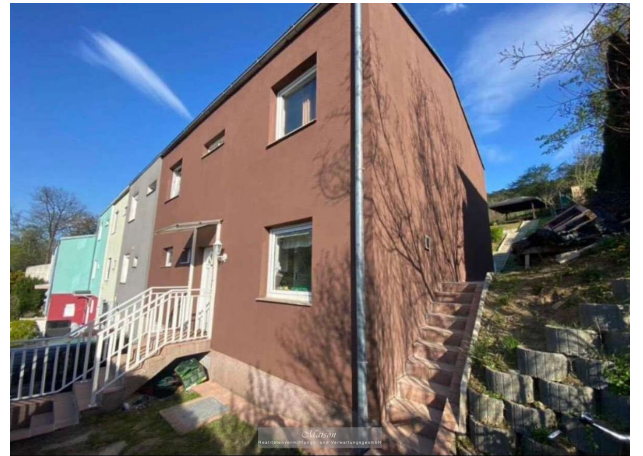
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	250,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	55,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

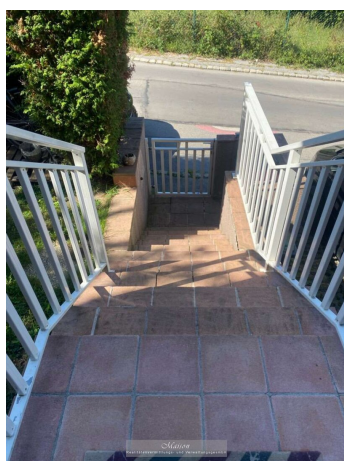
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

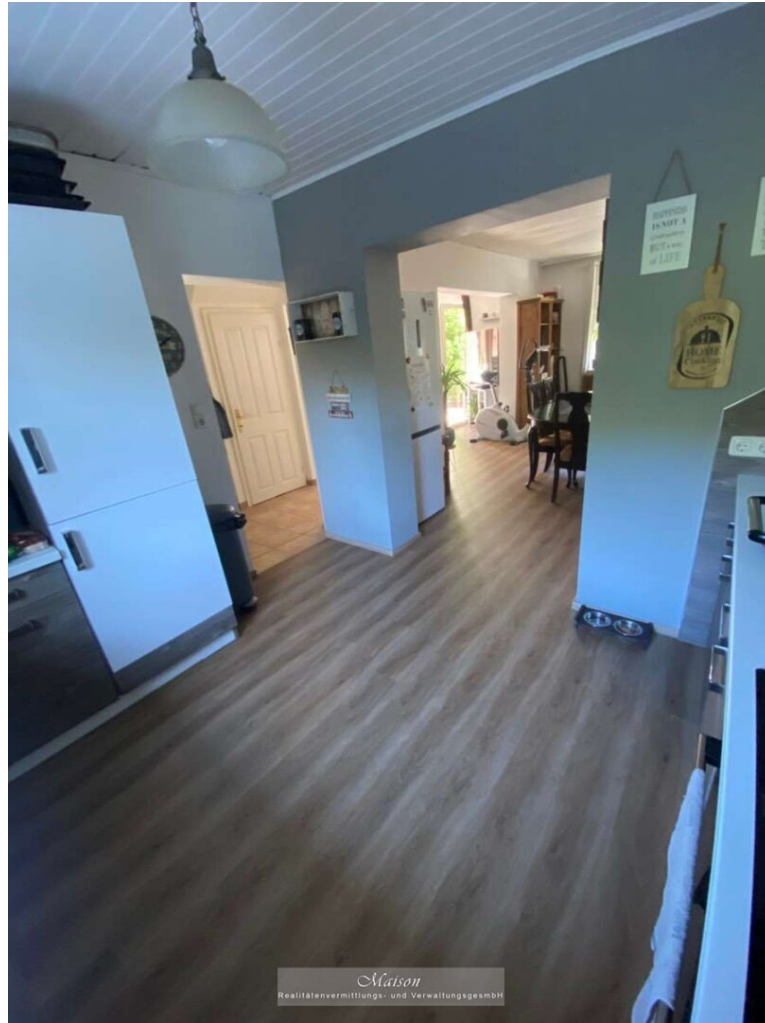


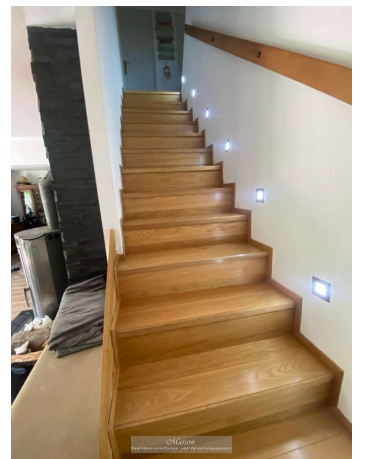
Leopold Wildner

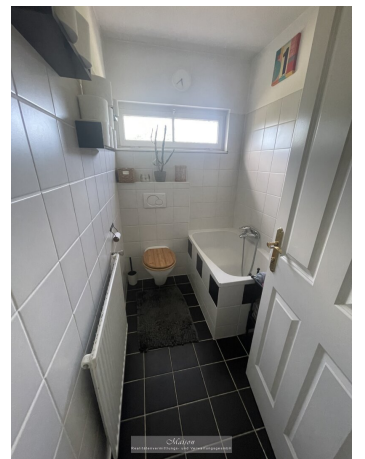
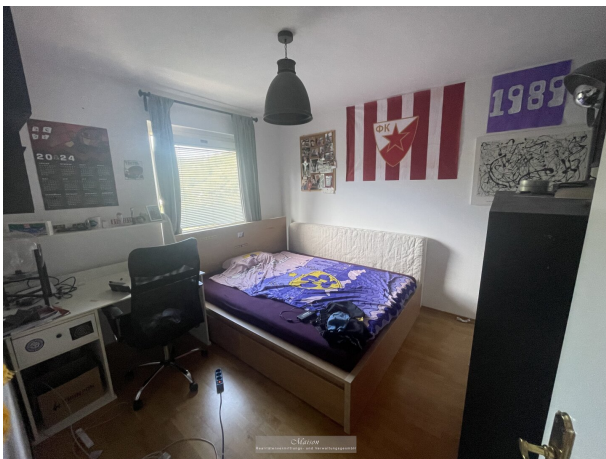


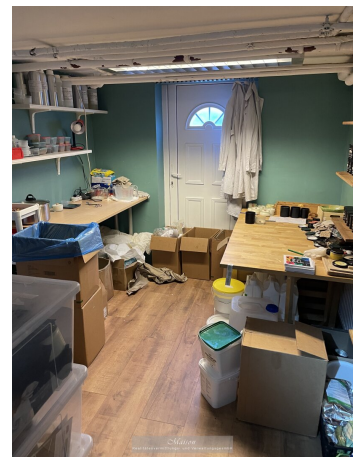
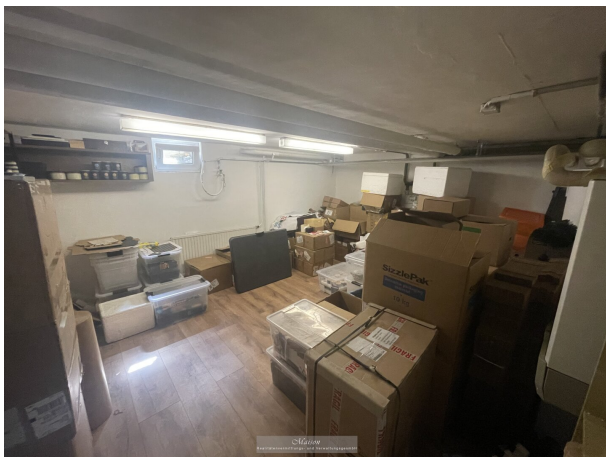


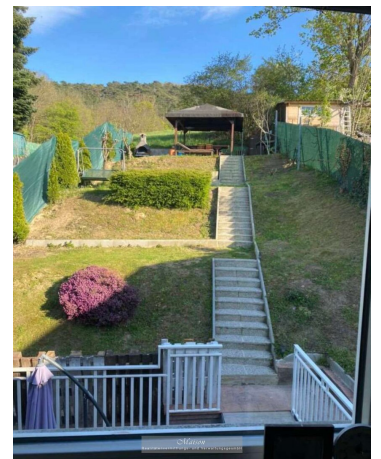
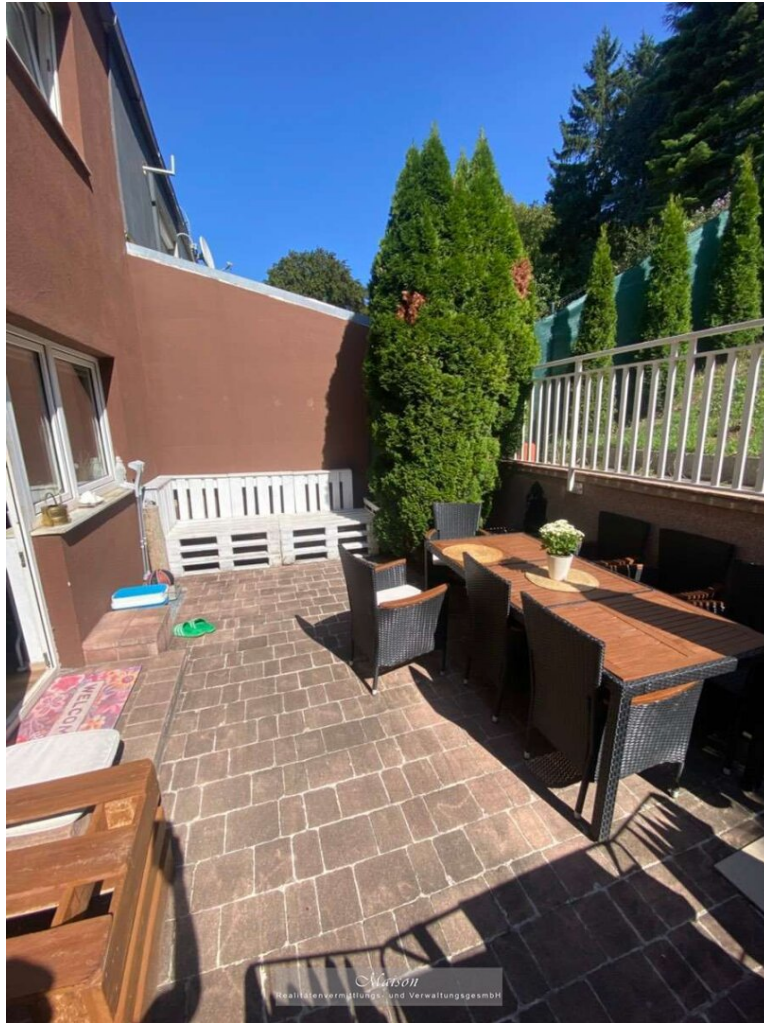






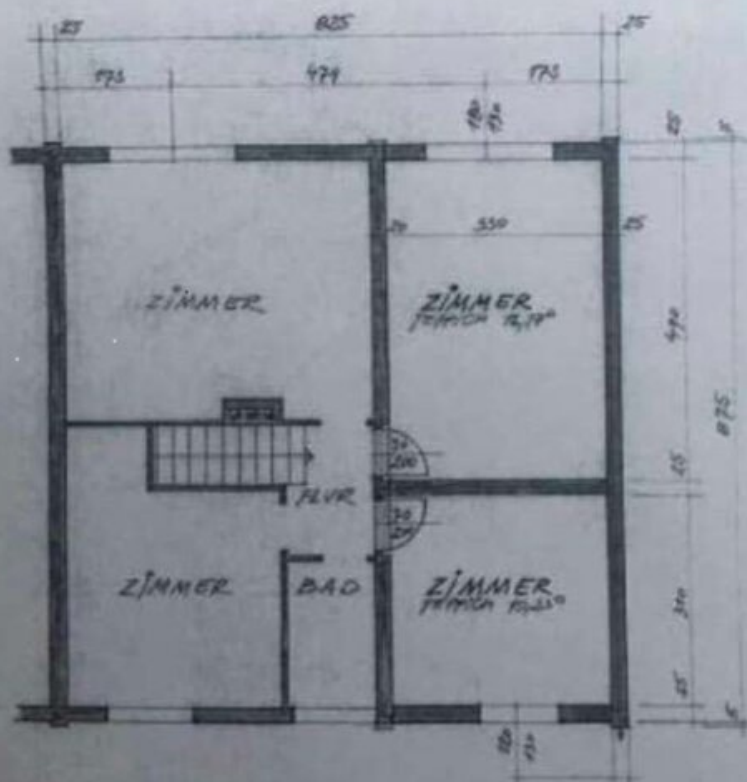








ERDGESCHOSS

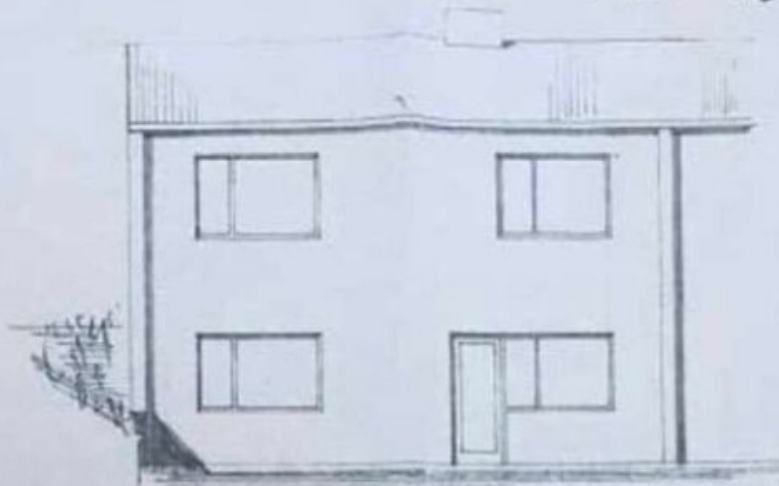


DER ANZEIGE GEM §15
NBO 2014 VOM 17.07.2017
ZUGRUNDE GELIEGEN
GEPRÜFT AM: REFERENT
28.07.2017

Handwritten signature

SO-ANSICHT

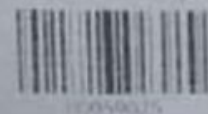
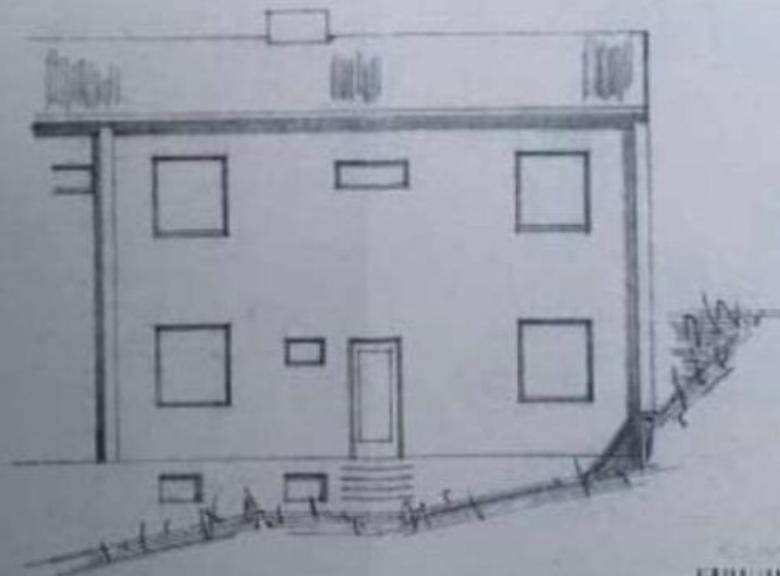
KG KIERLING
HASCHHOFSTRASSE 11d
Gst. Nr. 1501/14
E.2. 1949



STADTGEMEINDE
KLOSTERNEUBURG

Ein. 17. Juli 2017

Zl. _____ Beil. *sl*





Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem bezaubernden Reiheneckhaus in der malerischen Stadt Klosterneuburg. Hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen der Region, das sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an die Stadt bietet. Das Haus wurde 2008 außen und innen umgebaut und renoviert. 2020 wurde nochmals eine Komplettrenovierung durchgeführt. Die offene Küche ist 3 Jahre alt und neuwertig.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 130 m² verteilt auf 6 helle und einladende Zimmer, bietet dieses gepflegte Haus genügend Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob als Familie mit Kindern oder als Paar, hier findet jeder seinen Platz. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht nicht nur ein hohes Maß an Komfort, sondern auch viel Raum für persönliche Entfaltung.

Über den Vorgarten, wo sich auch der Stellplatz befindet, erreicht man über das Vorzimmer, eine Toilette, das großzügige Fliesenbad mit Wanne, Dusche und die offene Wohnküche, die ein wahrer Mittelpunkt dieses Zuhauses ist. Genießen Sie gemeinsame Kochabende und gesellige Runden mit Freunden und Familie. Der große Essbereich, welcher ebenfalls offen zum Wohnzimmer ist, schafft eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 25m² große südseitige Gartenterrasse und weiter in den Garten.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoß, welche über ein kleines Bad mit Sitzwanne und Toilette sowie 4 Zimmer verfügt.

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen, Laminat und Parkett sorgt für ein ansprechendes Wohnambiente. Die Gas-Zentralheizung, die Doppelglas-Kunststofffenster und der Holzofen im Wohnzimmer garantieren wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Das Haus ist komplett unterkellert und auch vom Vorgarten zu begehen, darin befinden sich drei Räume, eine Toilette und auch die Gastherme.

Die zweite 15m² große Terrasse befindet sich im oberen Teil des terrassenförmig angelegten Garten, wo Sie grillen und die warmen Sonnenstrahlen genießen können – der perfekte Rückzugsort im Freien.

Im Detail:

Erdgeschoss: Vorraum, Gäste-WC, offene Wohnküche ca. 10m², Wohn/Esszimmer ca. 36m², Fliesenbad mit Wanne und Dusche ca. 8m², große Terrasse ca. 25m², Ausgang in den Garten

1.Stock: Flur, Bad mit WC, 4 Zimmer ca. 18m², 17m², 11m² und 12m²

Vollkeller: Zugang vom Vorgarten, 3 Räume, Toilette

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Ausblick: Genießen Sie den Fernblick und den Grünblick, die Ihnen ein Gefühl von Freiheit und Weite bieten. Hier wohnen Sie umgeben von Natur und dennoch in der Nähe aller Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Ein Bus bringt Sie in kurzer Zeit zu den wichtigsten Punkten der Umgebung, während ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe für Ihre täglichen Einkäufe sorgt. Klosterneuburg bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Schulen und kulturellen Angeboten – ideal für Familien und aktive Menschen.

Der Kaufpreis von 860.000,00 € für dieses wunderschöne Reiheneckhaus ist eine Investition in Ihr neues Lebensgefühl. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap