

Gärtchen in der Stadt!



Terrasse

Objektnummer: 1040

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3400 Klosterneuburg |
| Baujahr: | 2019 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 68,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 13,00 m ² |
| Keller: | 2,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 31,25 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 239.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



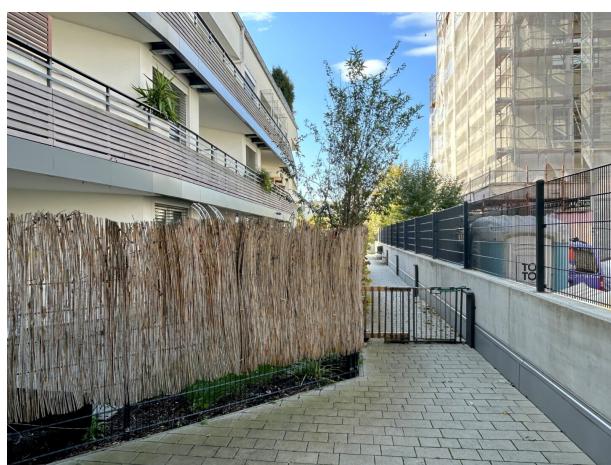
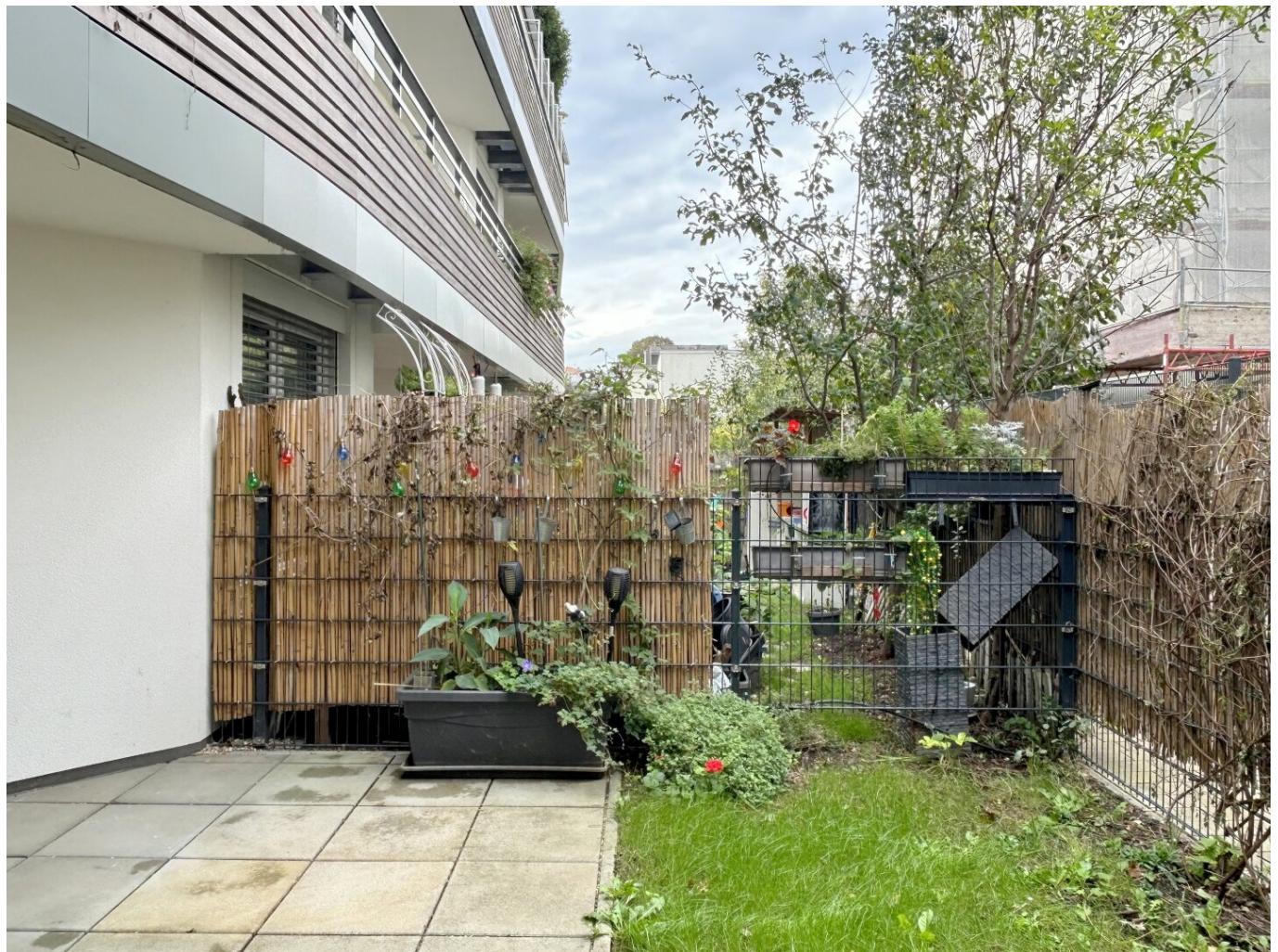
Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

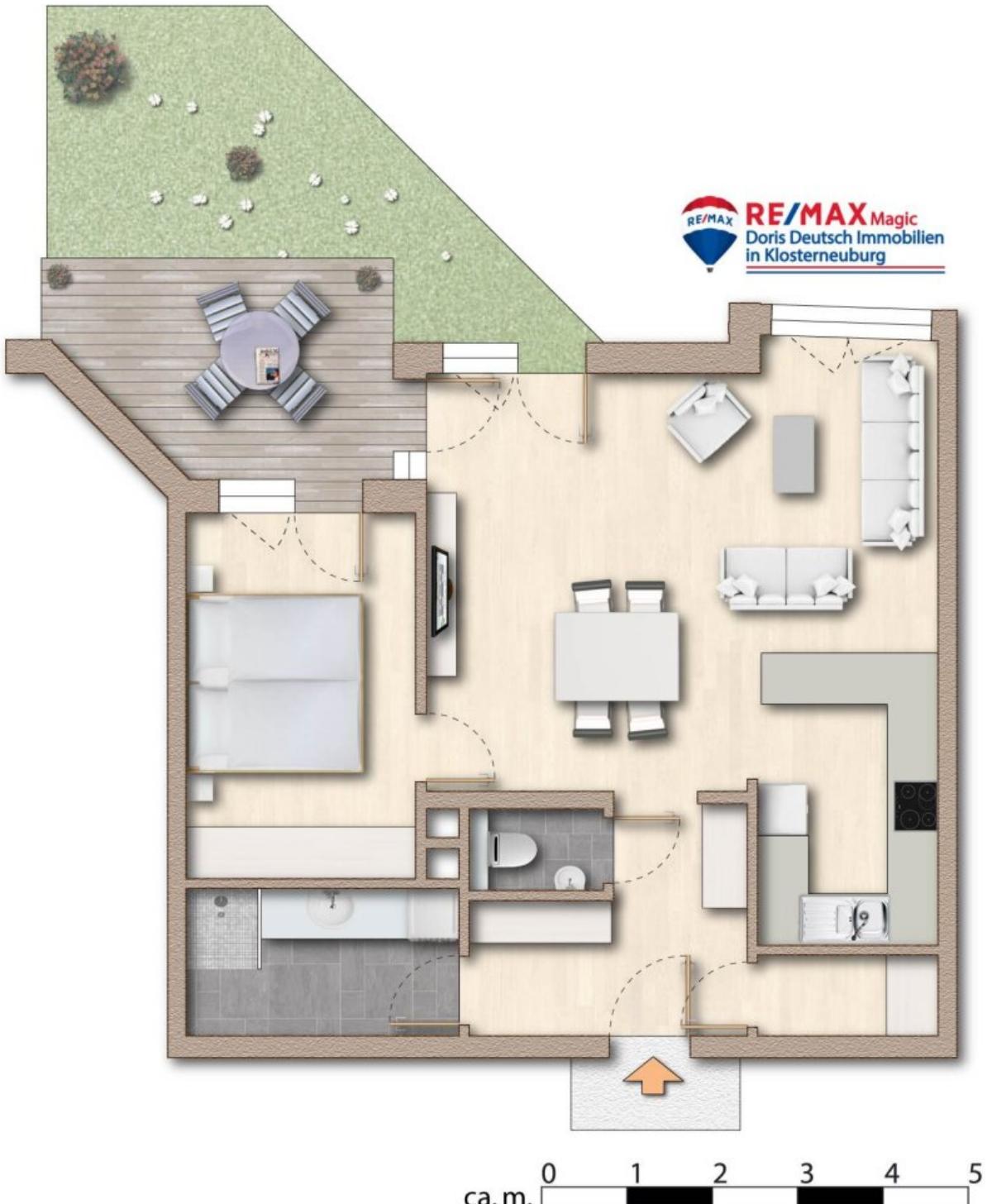
RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg











Objektbeschreibung

Kaum zu glauben, doch direkt im Herzen der Stadt finden Sie diese charmante Gartenwohnung mit ca. 68 m² – eine wahre Ruheoase inmitten des urbanen Treibens. Obwohl die Wohnanlage direkt an der Straße liegt, sorgt die geschickte Lage dieser Wohnung für Freiheit vom störenden Straßenlärm.

Erst 2019 fertiggestellt, genießen Sie alle Vorteile modernen Wohnens, angefangen von der Barrierefreiheit, über geringe Heizkosten, bis hin zur gediegenen Ausstattung.

Die Sicherheitstüre ist selbstverständlich, das dahinter liegende Vorzimmer praktisch angelegt. Links geht's gleich ins Bad mit der großzügigen XL-Dusche, der Rest des Bades perfekt ausgestattet und supergenau eingepasst.

Vis-a-Vis vom Badezimmer ein praktischer Abstellraum, schräg gegenüber das separate WC. Und schon stehen Sie im gemütlichen Wohnzimmer. Auch hier wurde der Platz clever aufgeteilt, optisch trennt es sich in drei Bereiche:

Linkerhand die Küche, bestens ausgestattet, elegant zurückversetzt und trotzdem alles im Überblick.

Gleich angrenzend der ideale Platz für Ihren Esstisch – perfekt, um schnell und unkompliziert zu essen und direkt in den gemütlichen Teil des Wohnzimmers überzugehen. Hier fügt sich alles harmonisch zusammen und macht den Raum noch einladender. Ein ansprechender, wie praktischer Raumteiler schafft hier die Verbindung, der Blick von der Couch gleitet in den kleinen, aber immerhin eigenen, Garten.

Zu guter Letzt noch angrenzend das Schlafzimmer, der fast unsichtbare Schrank verschluckt Ihre gesamte Garderobe, von oben bis unten, von links nach rechts, kein Millimeter wurde hier vergeudet.

Den Garten kann man auch von hier aus betreten. Wie schon erwähnt, groß ist er wirklich nicht, mit ca. 14 m² überdachter Terrasse und anschließenden ca. 13 m² Gärtchen aber immerhin groß genug um es sich im Sommer hier gemütlich zu machen, während andere in ihren vier Wänden vor Hitze umkommen.

Die Lage lässt keine Wünsche offen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind zu Fuß erreichbar und auch Sportliebhaber kommen auf ihre Kosten – die Klosterneuburger Au mit ihren unendlichen Weiten ist nur einen Katzensprung entfernt!

Preislich ist das Angebot für eine fast neue Wohnung der absolute Hammer, handelt es sich doch um ein Baurecht auf gesamt 99 Jahre, erst 5 Jahre sind hier verbraucht. Die Kosten dafür betragen nur unschlagbare € 145,-- monatlich – setzen Sie den Rechenstift an und Sie haben

den Beweis für diesen Superdeal.

Der Preis: € 239.000,-

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap