

**Charmantes Haus mit wunderschönem Garten in Top-Lage  
Nähe ISTA in Klosterneuburg/Kierling.**



**Objektnummer: 920**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,54 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	74,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	1.320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Hardt**

Die Immobilien GmbH  
Mittelstraße 14  
3400 Weidling













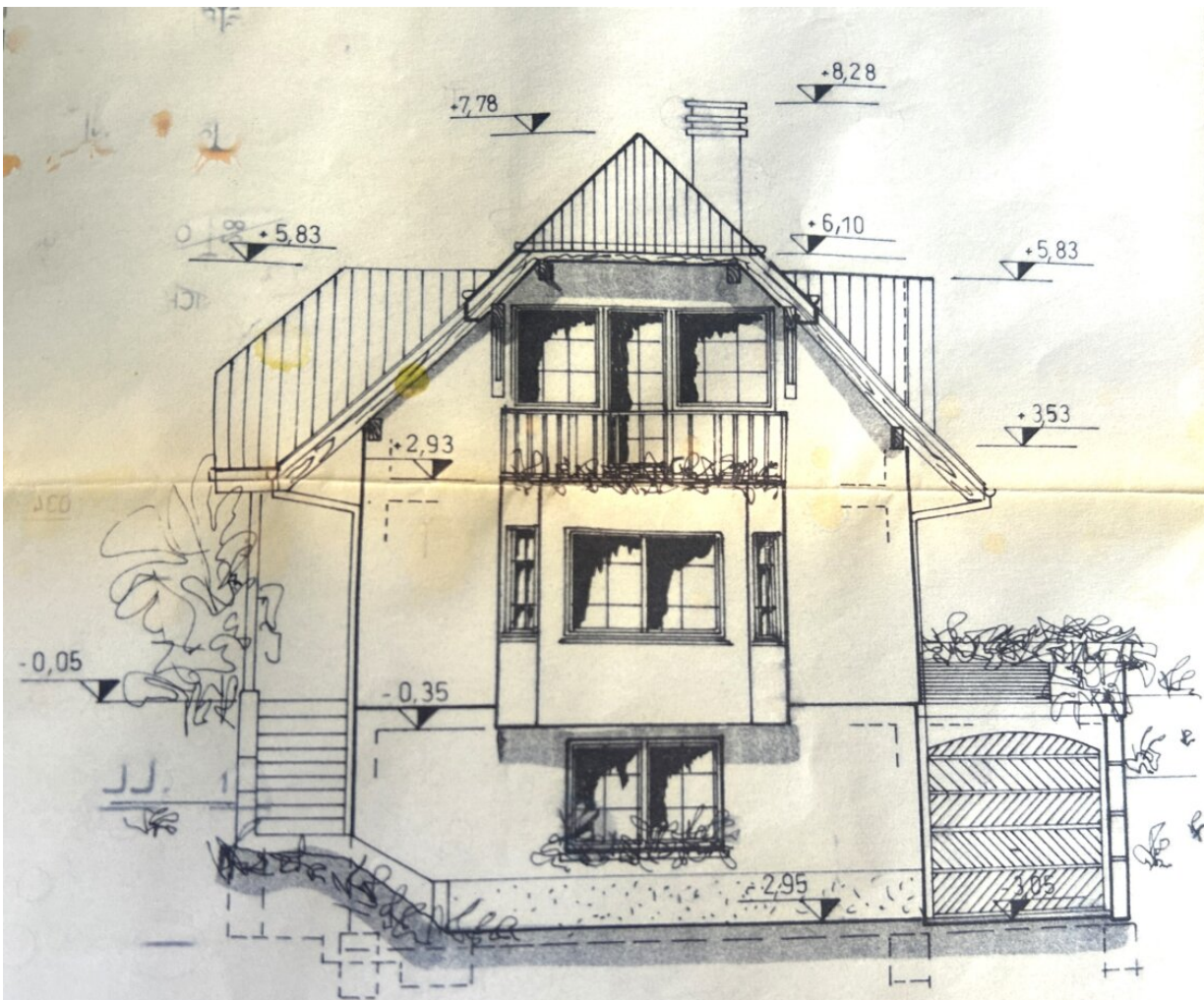






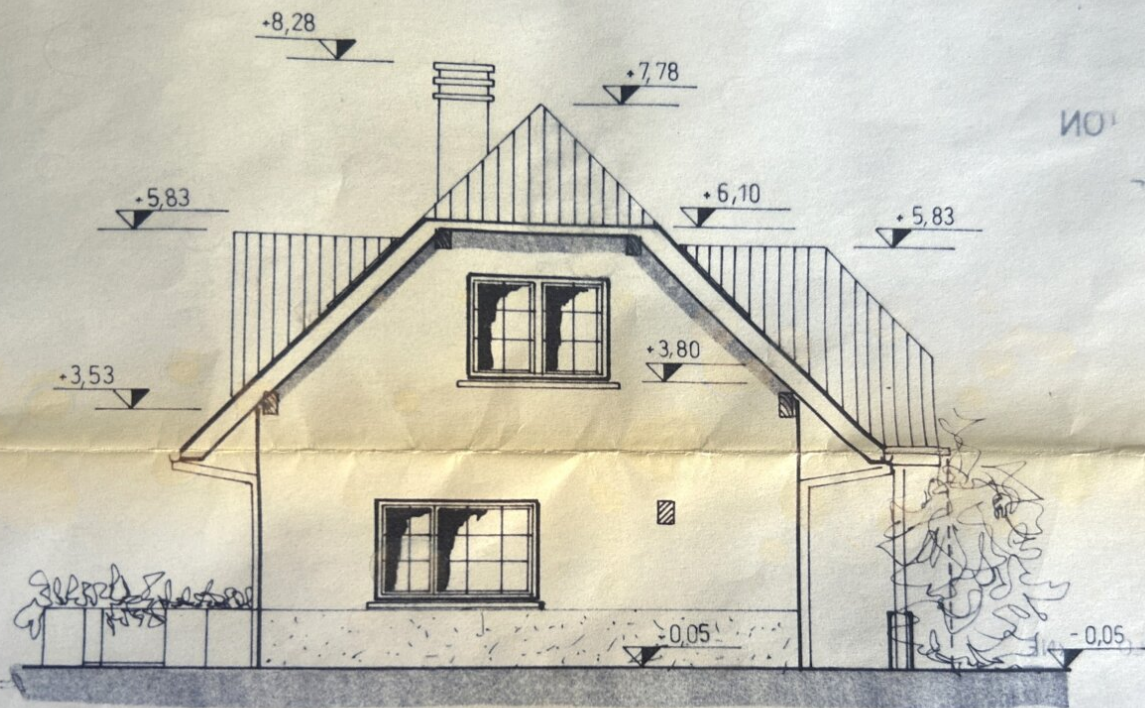






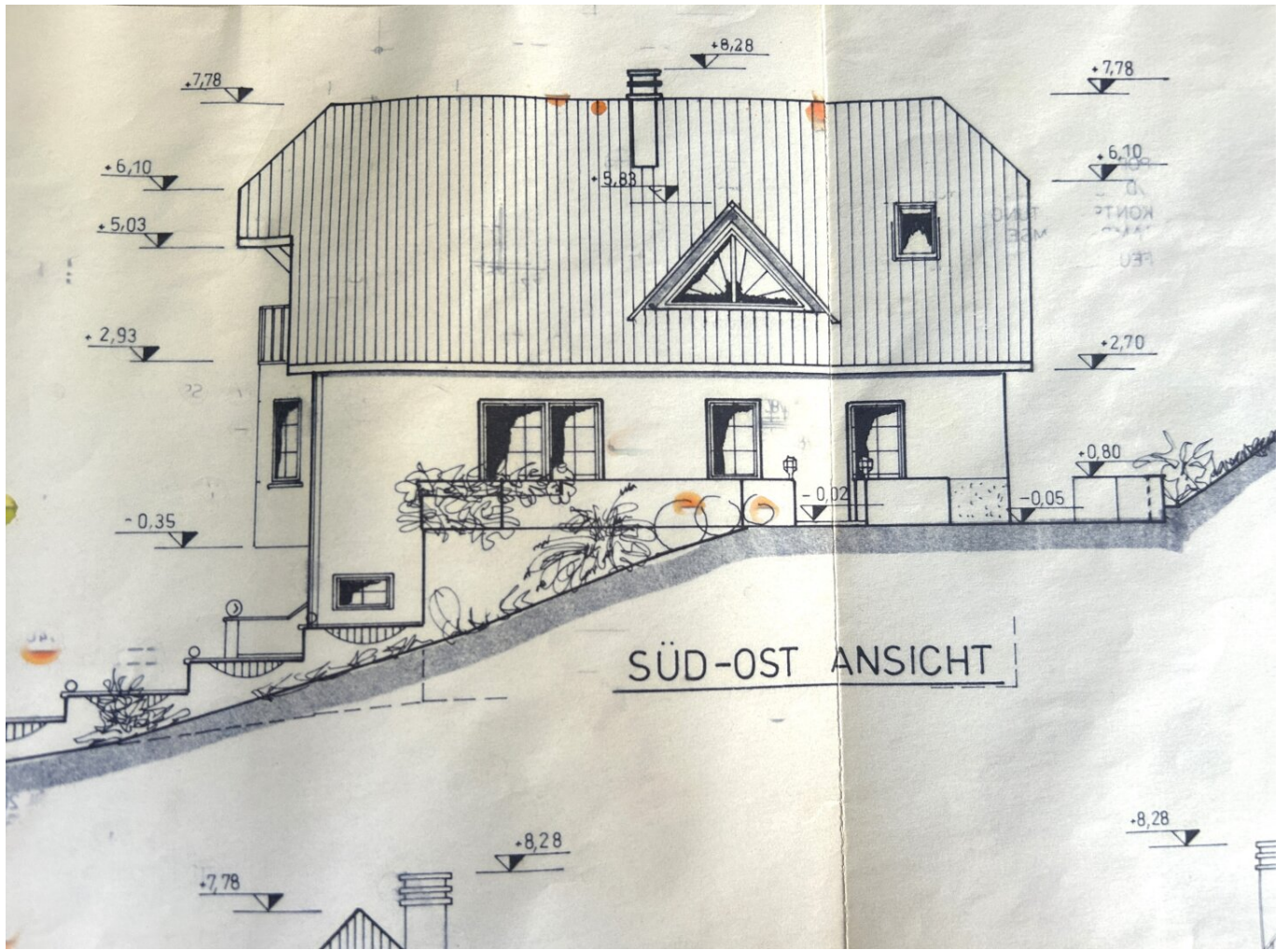
ANSICHT STRASSE

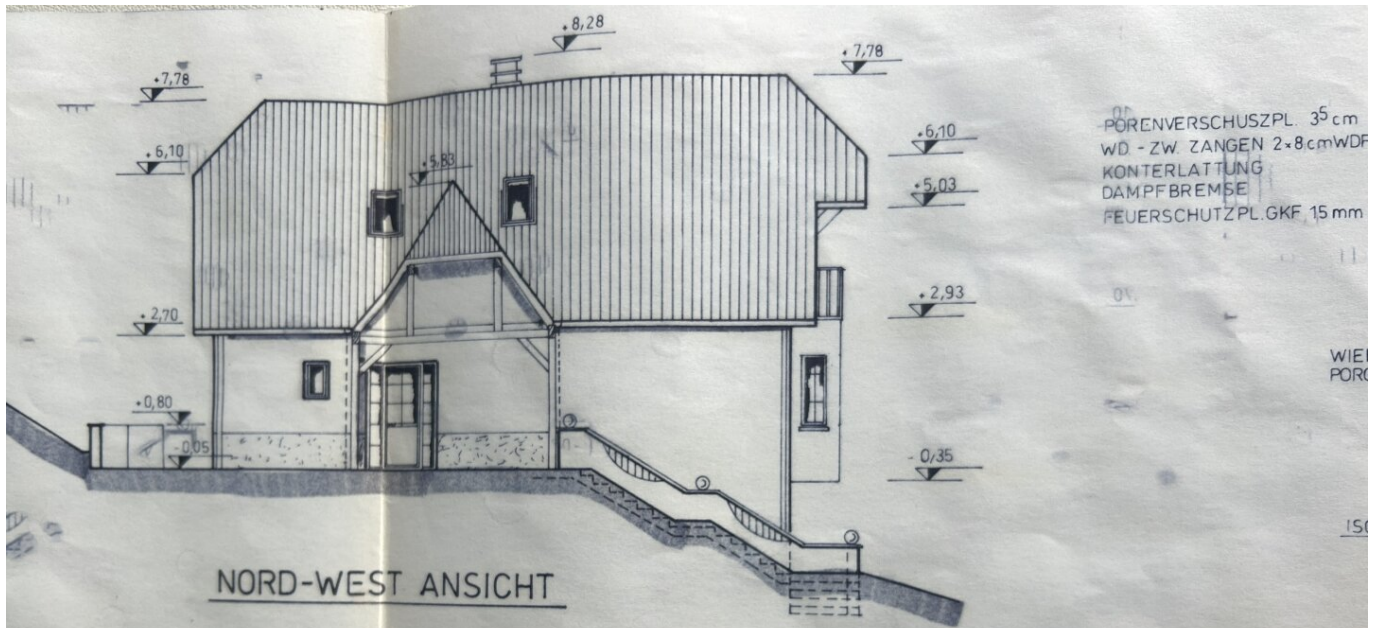
1 1350



TAFEL ION  
MAI

NORD-OST ANSICHT



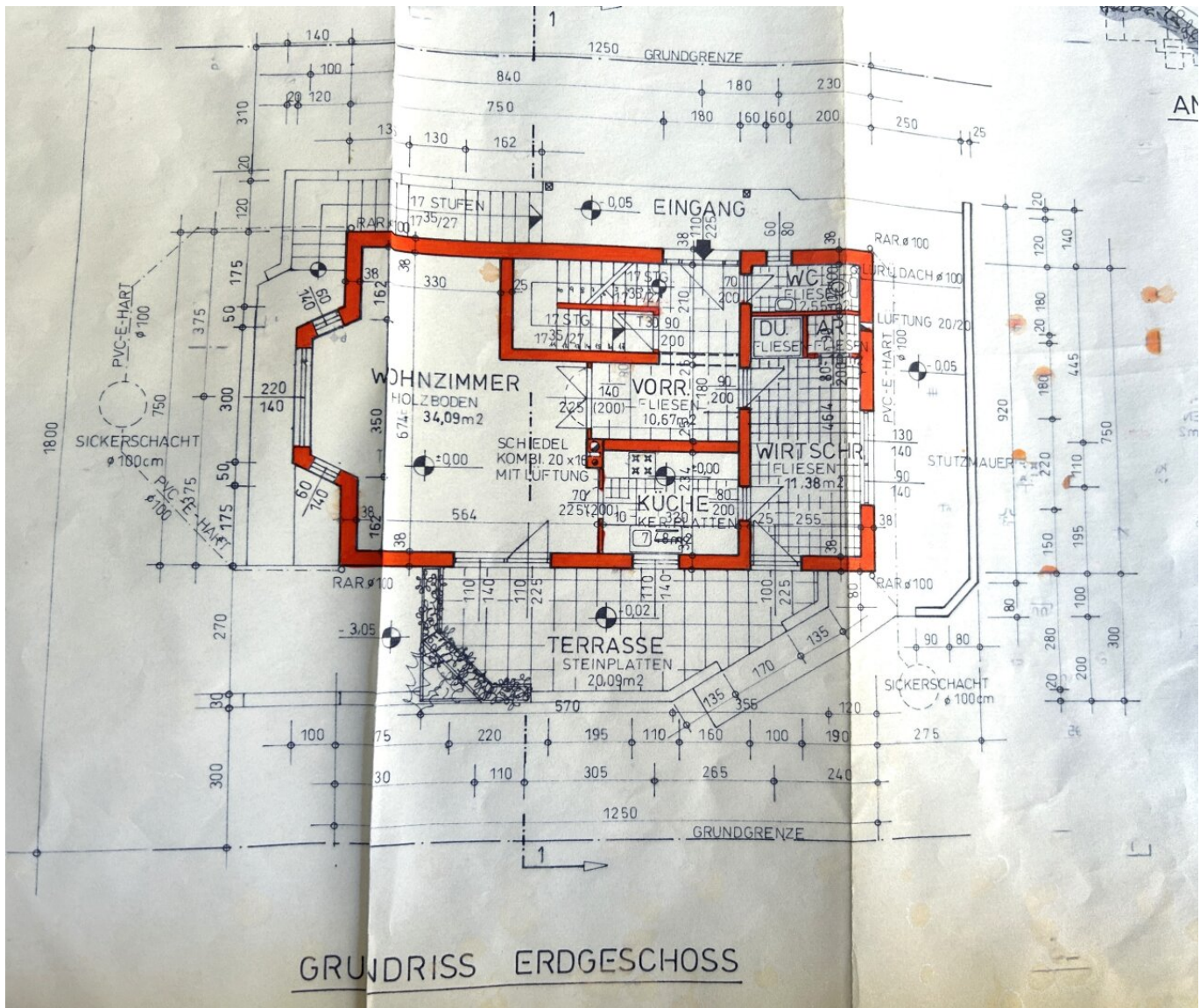


NORD-WEST ANSICHT

LEGENDE:

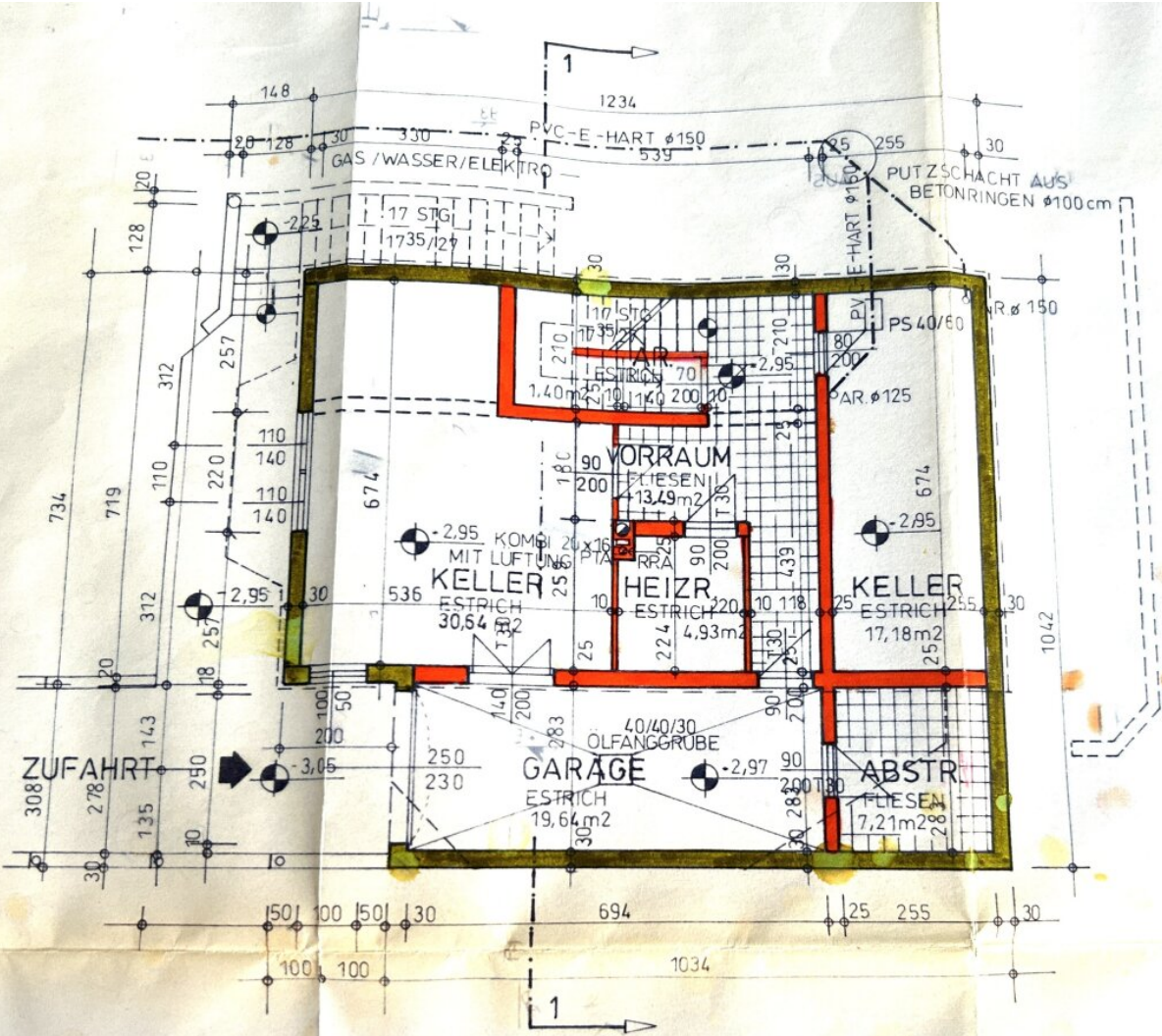
- NO. BJ. AT
- MAI
- STAHLBETON
- STAMPFBETON
- ZIEGEL (NEU)
- GIPSKARTON
- HOLZ

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 2266m<sup>2</sup>  
 VERBAUTE FLÄCHE: 122,42 m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE: 129,04 m<sup>2</sup>



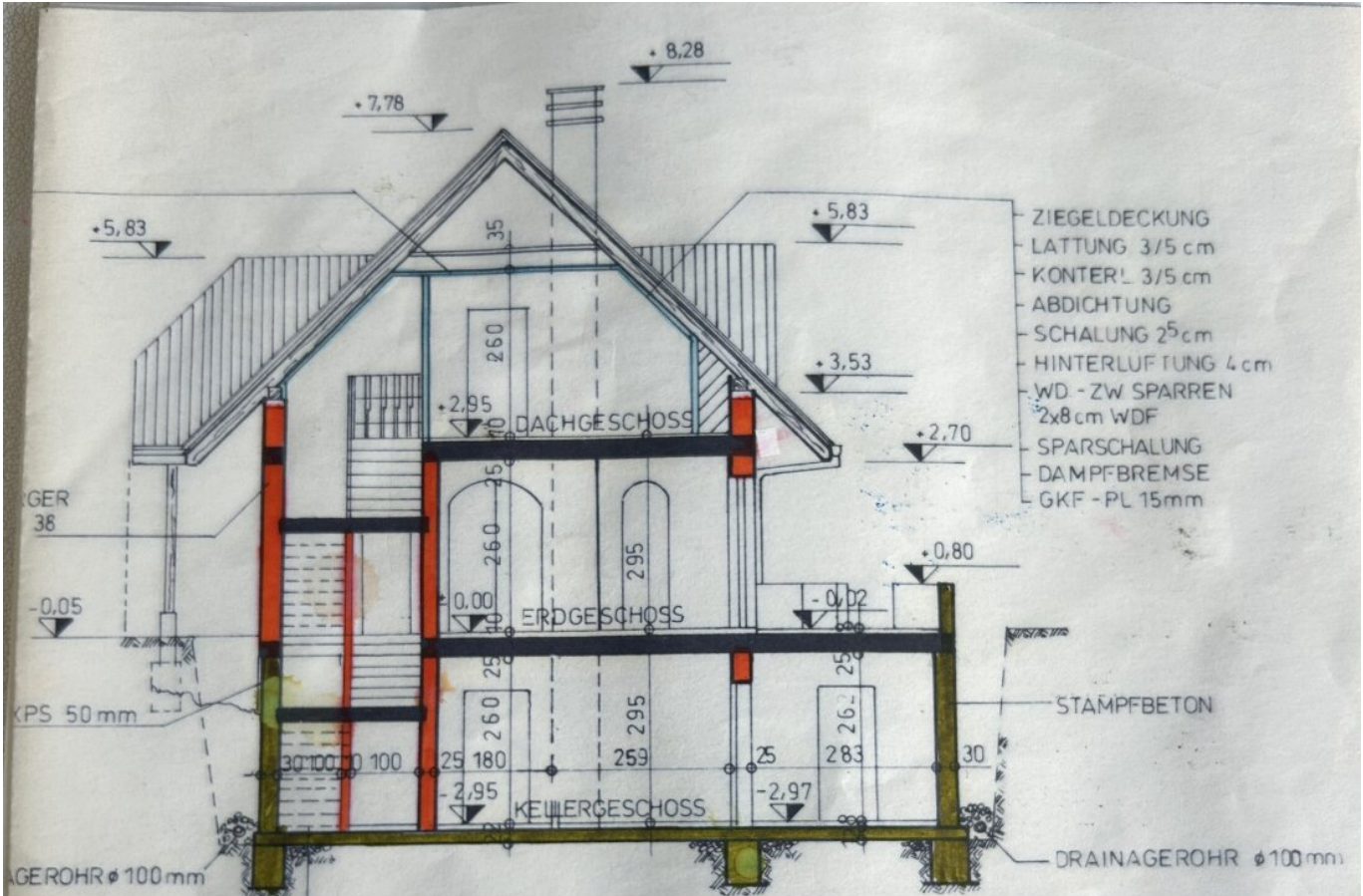
GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISS KELLER

-0,00



- ZIEGELDECKUNG
- LATTUNG 3/5 cm
- KONTER'L 3/5 cm
- ABDICHTUNG
- SCHALUNG 25 cm
- HINTERLUF TUNG 4 cm
- WD - ZW SPARREN 2x8 cm WDF
- SPARSCHALUNG
- DAMPFBREMSE
- GKF - PL 15 mm

- ESTRICH 5 cm
- PAE-FOLIE
- WÄRMED. STYROPOR 4 cm
- ABDICHTUNG 1 cm
- U-BETON 12 cm
- PAE -FOLIE
- ROLLIERUNG 15 cm

**SCHNITT 1-1**

GER 38

KPS 50 mm

GEROHR  $\phi$  100 mm

STAMPFBETON

DRAINAGEROHR  $\phi$  100 mm

DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS

KELLERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Klosterneuburg, einem der begehrtesten Wohnorte Niederösterreichs! Dieses gepflegte Haus mit einer großzügigen Fläche von 125,54 m<sup>2</sup> bietet nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch einen wunderschönen Ausblick auf den großen, gepflegten Garten mit Obstbaumbestand.

Mit einem Kaufpreis von 1.320.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Rückzugsort, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Loggia und die Terrasse sind perfekte Orte, um die ruhigen Morgenstunden bei einer Tasse Kaffee oder die lauen Sommerabende mit Freunden und Familie zu genießen.

Die Innenräume des Hauses überzeugen durch eine durchdachte Aufteilung und heimeligen Materialien. Fliesen und warmes Parkett sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch mit dem zusätzlichen Holzofen ideal für kulinarische Abenteuer. Das Badezimmer mit Fenster und Dusche bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen.

Die praktische Anordnung von zwei WCs sorgt für zusätzlichen Komfort, besonders wenn Sie Gäste empfangen. Die zentrale Gasheizung garantiert Ihnen an kalten Tagen eine wohlige Wärme in jedem Raum.

Im Kellergeschoss befindet sich eine neuwertige, bestausgestattete Restaurationswerkstatt mit sämtlichen für die Ausübung dieses Berufes erforderlichen Geräten und Werkzeugen. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier ebenso möglich. Bei Interesse kann das Inventar gerne von den neuen Eigentümern erworben werden.

Durch die Größe und Lage des Grundstückes bietet sich auch die Errichtung eines Swimmingpools an. Der entscheidende Vorteil des Gartens ist die praktische Uneinsehbarkeit. Hier verfügen Sie tatsächlich über ein privates Refugium.

Die Lage spricht für sich: Klosterneuburg bietet eine hervorragende Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt – Ärzte, Apotheken, Friseur, Gasthaus, Trafik, Bank, Museum, Volksschule, Kindergärten, sogar das ISTA Austria ist bequem zu erreichen. Für die täglichen Besorgungen steht Ihnen ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung mit dem Bus (fußläufig in 2 Minuten erreichbar) ist ideal, Sie erreichen die Wiener Innenstadt in ca. 30 Minuten.

Radwege, Laufstrecken bzw. Wanderwege - alles direkt vor der Haustüre. Oder vielleicht ein Besuch beim Heurigen, gemeinsam mit guten Freunden den Tag ausklingen lassen - das ist Lebensqualität pur.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebenswerten Gemeinde zu werden. Dieses Haus in

Klosterneuburg ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Lebensqualität im Vordergrund steht. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern und erleben Sie, wie Ihr Traum vom Eigenheim in Erfüllung geht.

## **EINZIEHEN - WOHLFÜHLEN - ZU HAUSE SEIN.**

### **AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS.**

- Echtholzparkett
- Holzinrentüren
- Holzfenster 2-fach verglast, Außenrolläden
- Möglichkeit für eine Photovoltaikanlage am Dach
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Küche mit extra Holzofen
- zweite Dusche im Erdgeschoss
- Alarmanlage
- Wasseraufbereitungsanlage für Grandewasser
- Holzeingangstüre mit 4-fach verriegelbarem Stangenschloss
- Gegensprechanlage vorinstalliert
- Garage für 1 PKW
- Garten mit Obstbaumbestand und geräumiger Gartenhütte
- großer Keller
- bestausgestattete Restaurationswerkstätte im Keller
- Energiekennzahl: 83,50 kWh/m<sup>2</sup>a, 2,08 fGEE

## **EINFAMILIENHAUS KLOSTERNEUBURG - KIERLING.**

KELLERGESCHOSS inkl. GARAGE ca. 94,49 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS ca. 67,27 m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS ca. 58,27 m<sup>2</sup>

TERRASSEN/BALKON ca. 23,59 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK ca. 2.458 m<sup>2</sup> (davon ca. 653 m<sup>2</sup> Bauland)

ZIMMER 3,5

**KAUFSPREIS € 1.320.000**

### **INFORMATION.**

\* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden. Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap