

**Ihr exklusives Juwel: Privatsphäre, Großzügigkeit und ein unvergleichliches Wohngefühl bei KLOSTERNEUBURG!**



Wohnraum OG

**Objektnummer: 4828**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	40,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	30,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Kisch**

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse, 9/4/1  
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

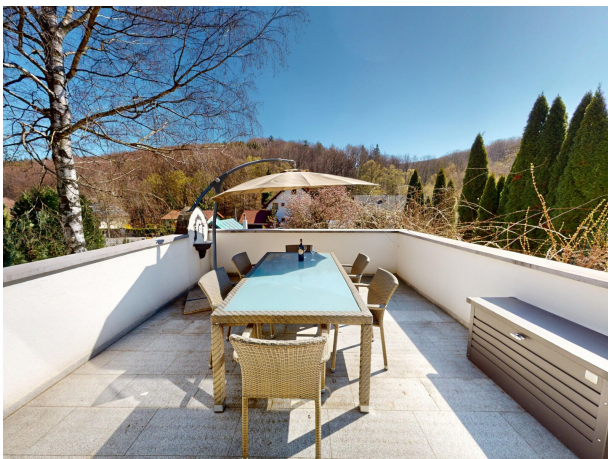
























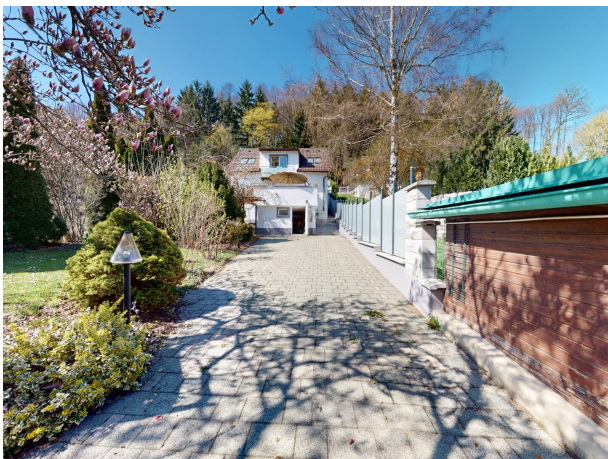








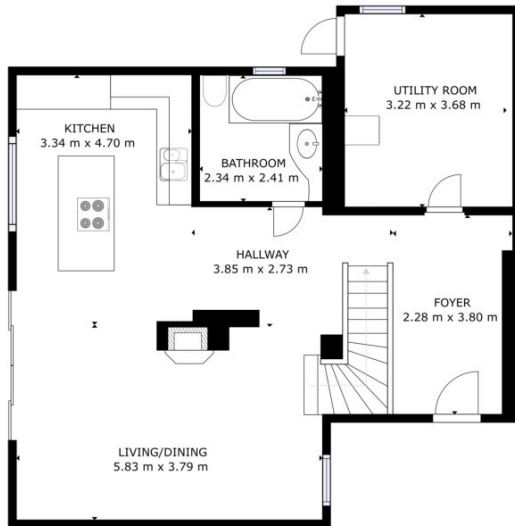




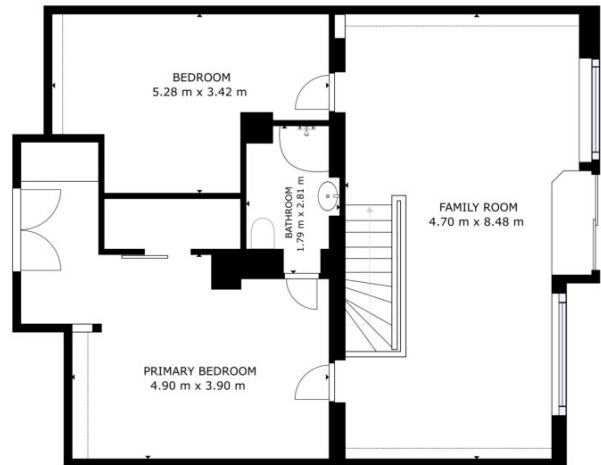








FLOOR 1



FLOOR 2

GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 76.67 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 82.4 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM: 3 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 159.07 m<sup>2</sup>  
 SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY



# Objektbeschreibung

**Die Adresse: Haselbacherstraße, 3413 ST. ANDRÄ-WÖRDERN/Hintersdorf**

**2 SCHLAFZIMMER, 2 WOHNRÄUME – PERFEKT FÜR EIN PAAR MIT 1 KIND**

## **Exklusives Wohnen mit Charme und Privatsphäre**

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch ihre exklusive Lage – intelligent zurückgesetzt von der Straße, um Ihnen ein Maximum an Intimsphäre zu garantieren. Sie überzeugt durchdacht durch ihre großzügige Aufteilung, die vielfältigen Freiflächen und den liebevoll angelegten Garten. Im Jahr 2010 wurde das Objekt umfassend saniert und modernisiert.

Die Ankunft gestaltet sich komfortabel: Direkt neben dem Eingang zum Grundstück erwartet Sie ein Carport für zwei Fahrzeuge. Ein gepflasterter Weg führt Sie von hier aus elegant hinauf zum Haus, vorbei am ersten von zwei praktischen Lagerräumen, der sich ebenerdig unter der vorderen Terrasse befindet.

Schon beim Betreten des Hauses durch den einladenden Vorraum eröffnet sich Ihnen das Herzstück: ein großzügiger, heller Wohnbereich, der durch eine offene Raumplanung besticht. Auf insgesamt ca. 138m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer plus einem geräumigen Nebenraum, findet das Leben seinen Platz.

## **Die Highlights im Detail:**

- **Erdgeschoss:** Der wunderbar proportionierte Wohnsalon bildet den gesellschaftlichen Mittelpunkt. Hier verschmelzen eine exquisite, hochwertige Küche, ein großzügiger Essbereich mit direktem Zugang auf die vordere Terrasse, eine gemütliche Sofaecke mit einem stilvollen Kaminofen zum Entspannen, ein praktischer Nebenraum sowie ein Badezimmer zu einer harmonischen Einheit.
- **Obergeschoss:** Diese Etage beherbergt drei weitere Zimmer. Einen Masterbedroom mit Bad en Suite, einen flexibel nutzbarer Raum (als Schlaf- oder Arbeitszimmer) sowie das **zweite, lichtdurchflutete Wohnzimmer** mit direktem Terrassenausgang in den hinteren, privaten Gartenbereich mit Sauna.

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände; es ist ein Erlebnis, das in jedem Winkel Charme



versprüht.

**Wir sind bereits verzaubert – lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem fantastischen Wohngefühl anstecken.**

**AUF EINEN BLICK:**

- Grundstücksfläche ca. 850m<sup>2</sup>
- Baujahr 1955 – **im Jahr 2010 saniert und modernisiert**
- Wohnnutzfläche ca. 138m<sup>2</sup>
- 2 großzügige, sonnige Terrassen
- 2 Wohnebenen
- 2 Schlafzimmer
- 2 Wohnzimmer
- 1 Nebenraum
- 2 Bäder
- moderne Einbauküche
- Zentralheizung Gas
- Klimaanlage in der oberen Wohnebene



- Kaminofen Holz
- 2 Lagerräume
- Doppelcarport
- Außensauna
- kleiner Weinkeller
- teilmöbliert

## **DIE LAGE:**

Genial! St. Andrä-Wördern liegt mitten im Wienerwald. Die Nähe zu Wien ist natürlich herausragend.

Mit dem Auto: Je nach Verkehrslage sind Sie in ca. 13 Min. beim Park+Ride Klosterneuburg/Weidling, in ca. 10 Minuten am Stadtplatz Klosterneuburg. Ein Supermarkt ist 3 Minuten entfernt.

Die Busstation Haselbach/Hintersdorf "Weingraben" (Linie VOR 405) ist zu Fuß nur 300 Meter entfernt.

St. Andrä-Wördern ist "Mittelschulgemeinde". Aber es gibt hier nicht nur die Informatik-Mittelschule, generell befinden sich in der Nähe Schulen und Kindergärten, ebenso wie Ärzte und eine Apotheke.

## **DER KAUFPREIS:**

€ 599.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)



Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%).

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap