

**3-Zimmer Gartenwohnung + extra Hobbyraum | 3400  
Klosterneuburg am Ölberg**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/826**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3400 Klosterneuburg              |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 100,19 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Garten:                       | 21,41 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 4,58 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,41 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 220,32 €                         |
| USt.:                         | 22,03 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7









**Avana**



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

150,8 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

50,6 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Schon beim ersten Betreten dieser großzügigen Gartenwohnung spüren Sie die harmonische Atmosphäre, die von einem klar strukturierten Grundriss geschaffen wird.

Das Herzstück dieser Wohnung ist die über 32 m<sup>2</sup> große Wohnküche – ein zentraler, lichtdurchfluteter Lebensraum für Entspannung und Geselligkeit. Große, bodentiefe Fensterfronten sorgen für ein außergewöhnliches Raumgefühl und öffnen den Blick sofort auf die südseitige Terrasse und Ihren ca. 28 m<sup>2</sup> großen Privatgarten. Innen- und Außenbereich verschmelzen hier nahtlos und erweitern den Wohnraum in die Natur. Dieser weitläufige Bereich bietet reichlich Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großen Esstisch. Ein besonderes Highlight ist die bereits vorhandene, voll ausgestattete Einbauküche mit eleganten weißen Fronten und integrierten Markengeräten. Sie bietet reichlich Stauraum und ist sofort bezugsfertig – eine erhebliche Ersparnis an Zeit, Aufwand und Kosten!

Links vom Wohnbereich führt ein separater Trakt zu den beiden privaten Zimmern. Das größere der beiden ist perfekt als Hauptschlafzimmer geeignet und bietet Raum für einen großzügigen Schrankbereich. Das zweite, gut proportionierte Zimmer ist vielseitig nutzbar – ob als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. In allen Wohnräumen sorgt der Parkettboden für eine warme, behagliche Wohnatmosphäre.

Ein echtes Highlight und seltener Luxus ist der großzügige Hobbyraum. Er ist im Grundriss clever abgetrennt und bietet maximale Flexibilität: Stellen Sie sich Ihr eigenes Fitnessstudio, ein kreatives Atelier, ein Spielzimmer oder ein Heimkino vor. Direkt angrenzend befindet sich sogar ein großzügiger Abstellraum, auch ideal als Schrankraum geeignet.

Komplettiert wird das Raumangebot durch das zentral und praktisch gelegene, stilvolle Badezimmer mit Badewanne. Es beeindruckt durch großformatige Fliesen in Marmor-Optik, einen breiten Doppelwaschtisch mit Unterschrank und einen beleuchteten Design-Spiegel. Ein separates WC mit Handwaschbecken rundet das Angebot funktional ab.

## Die Raumaufteilung im Detail

- Wohnküche mit ca. 32,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 11,03 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 17,83 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum mit ca. 13,18 m<sup>2</sup>

- Abstellraum mit ca. 6,26 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 9,25 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,54 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 6,67 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 20,97 m<sup>2</sup>
- Garten mit ca. 21,41 m<sup>2</sup>
- Keller mit ca. 4,58 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

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.

**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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap