

## **Eckreihenhaus mit großem Garten in bester Lage**



**Objektnummer: 5493**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	602,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

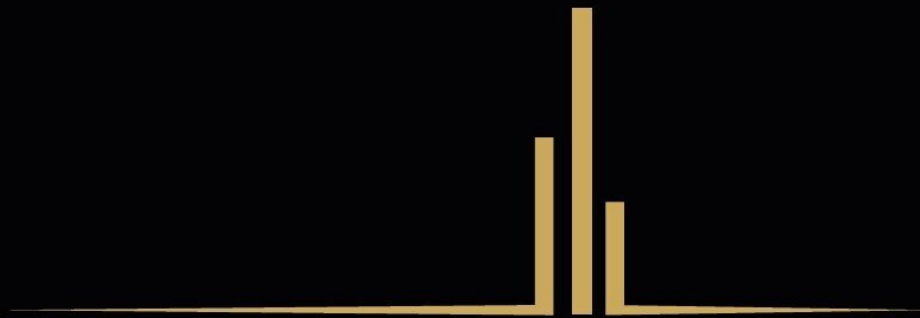
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



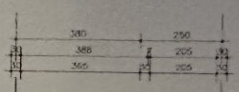
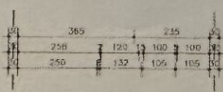
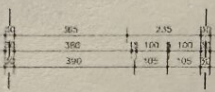




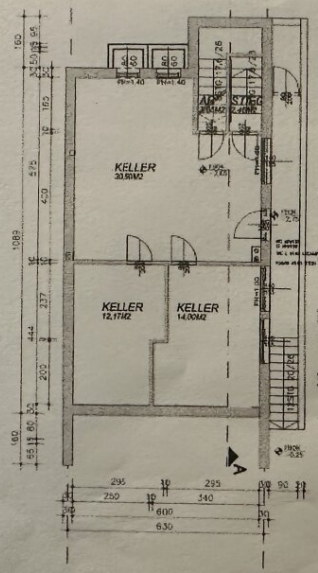




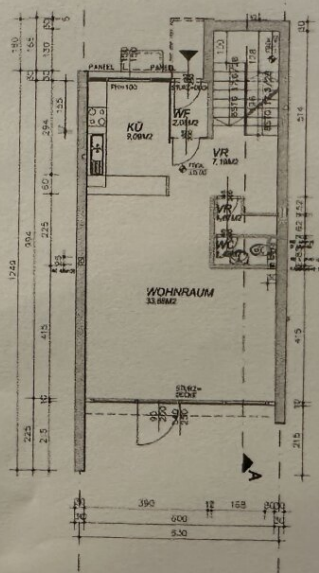
KALTENEGER



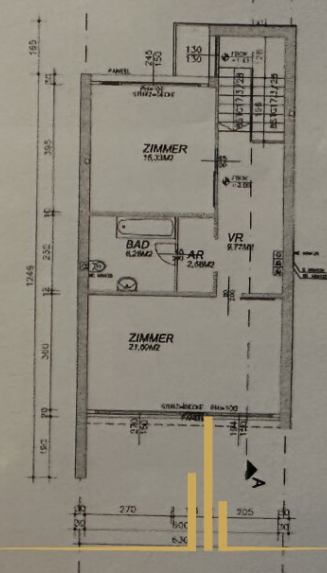
KÄFERKREUZGASSE I/HAUS I



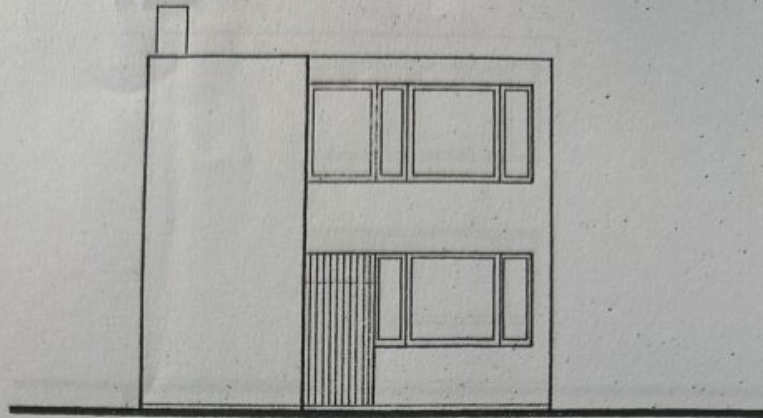
KELLERGESCHOSS



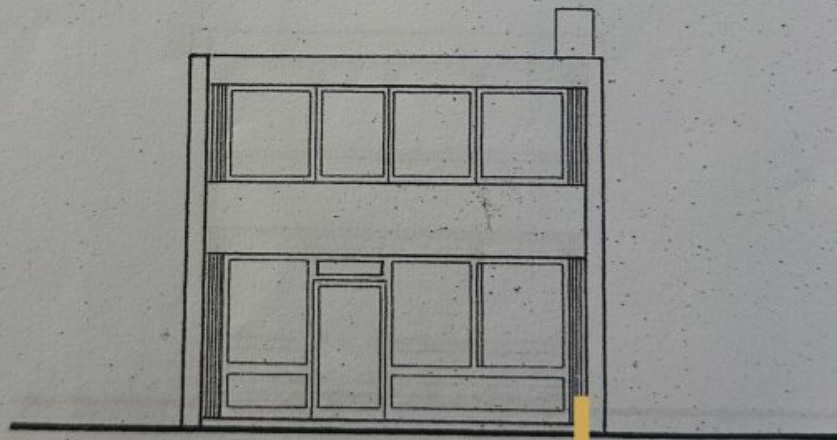
ERDGESCHOSS



KALTENEGGER BERG & HOCH



ANSICHT NORD WEST



ANSICHT SÜD OST

KALTENEGER

Top 1- RH (KK 1)

Bezeichnung	Etage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Windfang	EG	2,08	
Vorraum	EG	7,19	
Küche	EG	9,09	
Wohnraum	EG	33,68	
Vorraum zu WC	EG	1,67	
WC	EG	1,43	
Vorraum	OG	9,77	
Zimmer	OG	15,33	
Zimmer	OG	21,60	
Bad/WC	OG	6,26	
SR	OG	2,58	<b>110,68</b>
<b>Zubehör</b>			
Keller mit Fenster	UG	30,50	
Keller	UG	12,17	
Keller mit Fenster	UG	14,00	
Stiege	UG	2,46	
AR unter Stiege	UG	3,85	
Terrasse	EG	14,54	
Garten	EG	602,15	<b>679,67</b>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>790,35</b>

H

KALTENEGGER

		Betrag
Heizkosten	20 % USt	65,13
Betriebskosten	10 % USt	326,19
Warmwasser	10 % USt	41,76
Rücklage	0 % USt	153,22
Verwaltungsk.	10 % USt	33,57
<b>Summe netto</b>		<b>619,87</b>
	10% UST von	401,52
	20% UST von	65,13
		40,15
		13,03
<b>Monatliche Vorschreibung</b>	<b>EUR</b>	<b>673,05</b>

## Objektbeschreibung

Dieses optimal gelegene Eckreihenhaus überzeugt mit einer ruhigen Wohnlage und hervorragender Anbindung. Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Personen mit Platzbedarf entgegenkommt. Eine Einliegerwohnung ist mit überschaubarem Aufwand realisierbar – ideal für Gäste, Au-Pair, Homeoffice oder zur Vermietung.

### Highlights:

- Eckhaus mit großzügigem Garten
- Ruhige, begehrte Lage in der Käferkreuzgasse
- Drei Geschosse mit klarer, funktionaler Aufteilung
- Möglichkeit zur Schaffung einer separaten Wohneinheit
- Attraktives Potenzial für individuelle Gestaltung

Ein Parkplatz um 28.000.-- EUR ist ebenfalls zum Reihenhaus zu erwerben.