

## 4-Zimmer Bungalow mit Potential auf Eigengrund mit Garten und Garage in attraktiver Lage von Klosterneuburg



**Objektnummer: 1609/46971**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	876,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 286,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,08
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,89 €
<b>USt.:</b>	7,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

25.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Matthias Schönwetter**





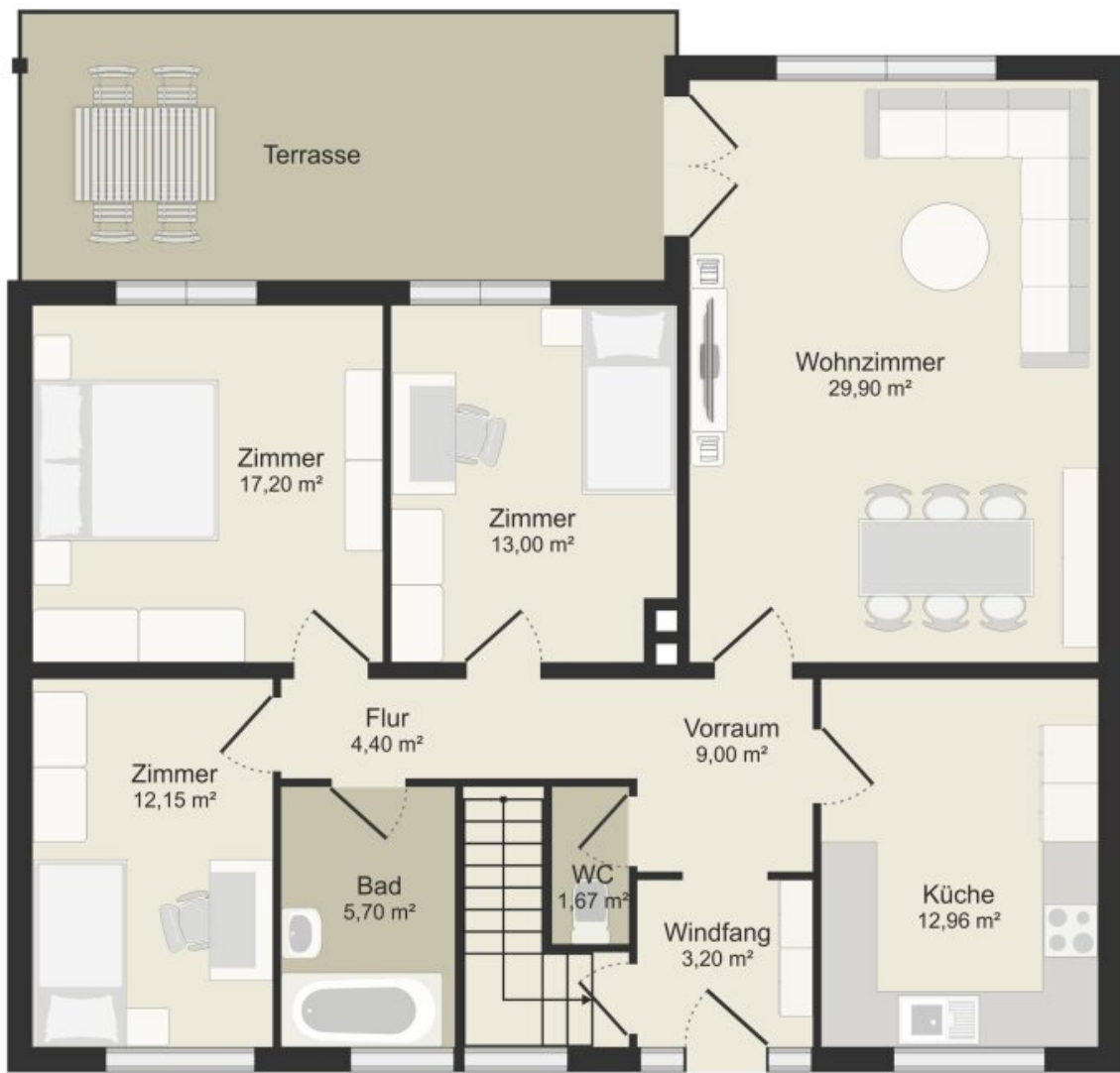












Erdgeschoss



Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Der Bungalow besticht durch den Charme der 70er Jahre und liegt sonnig auf Eigengrund am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Verkehr und Naherholungsgebieten in der Nähe. Die Ausrichtung des Hauses ist Nord-Süd, mit einer Terrasse, die nach Süden zeigt und ganztägig hell ist, was optimale Bedingungen für Gartenliebhaber schafft.

Die Wohnfläche beträgt ca. 109 Quadratmeter und umfasst vier Zimmer in einem praktischen, familienfreundlichen Grundriss mit einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad, einem WC und drei Schlafzimmern. Die sonnige Terrasse eignet sich ideal für Frühstück im Freien oder den Genuss von Sonnenstunden. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzliche Nutzfläche bietet, eine geräumige Garage für ein Auto und Fahrräder oder ein Motorrad ist vorhanden.

Das Grundstück verfügt über eine großzügige über 850m<sup>2</sup> große Gartenanlage in leichter Hanglage mit gepflegtem Rasen, Ziersträuchern und einem gediegenen Vorgarten, der freundlichen Zugang zum Haus ermöglicht.

Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial zur Modernisierung. Gestaltungspotenziale bestehen in der einfachen Umsetzung aktueller Wohnräume, einem zeitgemäßem Bad und WC sowie hochwertigen Bodenbelägen.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung, ein Energieausweis liegt vor.

Die Besonderheit des Objekts liegt im Charme der 70er Jahre kombiniert mit individuellem Renovierungspotenzial. Privatsphäre wird durch die ruhige Sackgassenlage gewährt, und die gärtnerische Gestaltung sorgt für eine einladende Atmosphäre. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Keller als vielseitig nutzbare Fläche.

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 <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap