

Attraktive Wohnung in Stadtplatznähe – Klosterneuburg



Objektnummer: 5188

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1962
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	144,52 €
USt.:	14,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

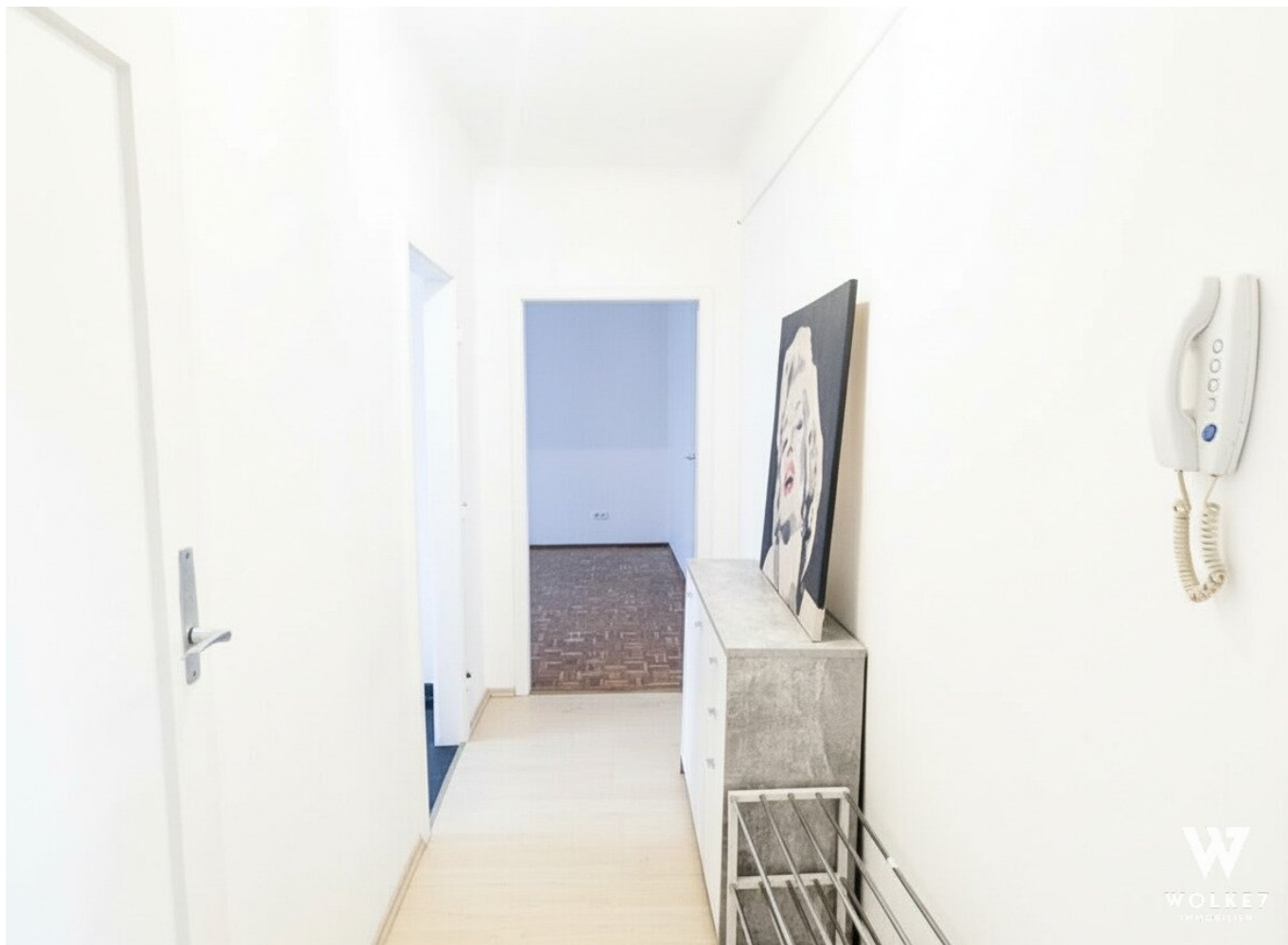
Ihr Ansprechpartner



Sora Khan

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien





Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 38 m²** befindet sich in **ausgezeichneter Lage von Klosterneuburg**, nur **wenige Gehminuten** vom beliebten **Stadtplatz** entfernt. Die Kombination aus zentraler Infrastruktur und angenehmer Wohnlage macht dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Die Wohnung liegt im **Erdgeschoss** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- Ein **Vorzimmer** bietet einen praktischen Eingangsbereich, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind
- Die **separate Küche** ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den Alltag
- Das **Wohn- und Schlafzimmer** präsentiert sich gemütlich und vielseitig nutzbar
- Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer sowie ein separates WC**

Die Wohnung wurde laufend instand gehalten:

- Im Jahr 2016 wurden Küche und Badezimmer erneuert
- 2019 der Parkettboden im Wohnbereich geschliffen und
- 2020 ein neuer Durchlauferhitzer installiert.

Dadurch befindet sich das Objekt in einem **gepflegten Zustand** mit solider Ausstattung.

Beheizt wird die Wohnung über eine Elektroheizung im Wohnraum sowie einen E-Strahler im Badezimmer.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer.

Ein **eigenes Kellerabteil** sowie eine **gemeinschaftliche Waschküche inklusive Trockenraum** stehen ebenfalls zur Verfügung und runden das Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um eine ideale Starterwohnung, Singlewohnung oder attraktive Anlegerimmobilie in gefragter Lage von Klosterneuburg.

Raumaufteilung

- Wohnbereich: 16,82 m²
- Küche 9,16 m²
- Bad 3,63 m²
- WC 2,92 m²
- Abstellraum 2.83 m²

Lage & Infrastruktur

- Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen – in einer der begehrtesten Lagen Klosterneuburgs, nur wenige Schritte vom idyllischen Stadtplatz entfernt
- Eine seltene Kombination aus Ruhe, Charme und urbanem Lebensgefühl – hier genießen Sie höchste Lebensqualität in stilvollem Ambiente
- Feine Cafés, ausgezeichnete Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten laden zum Verweilen und Genießen ein
- Perfekte Anbindung an Wien: Schnell, bequem und unkompliziert in die Innenstadt – ideal für anspruchsvolle Pendler
- Umgeben von Natur, Weinbergen und den Donauauen – ein Rückzugsort mit hohem Erholungswert direkt vor der Haustüre

- Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 155.000,-

Betriebskosten (inkl. USt): EUR 204,77,- pro Monat

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: [+43 664 132 68 94](tel:+436641326894)

? E-Mail: s.khan@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap