

## Sonnige 3- Zimmerwohnung mit Loggia in zentraler Grünruhelage



**Objektnummer: 2300**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1980                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,20 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 99,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,66                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 295.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 219,80 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 68,54 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 43,03 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

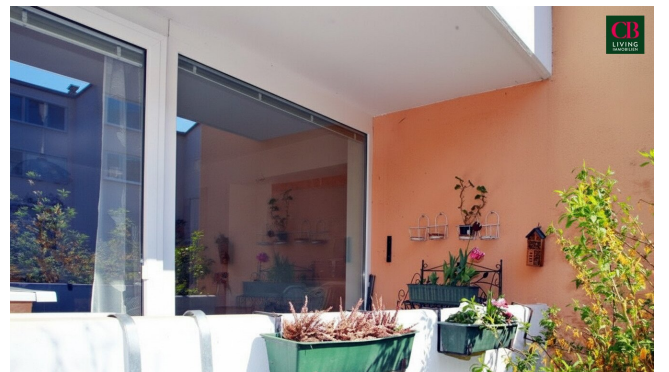
## Ihr Ansprechpartner

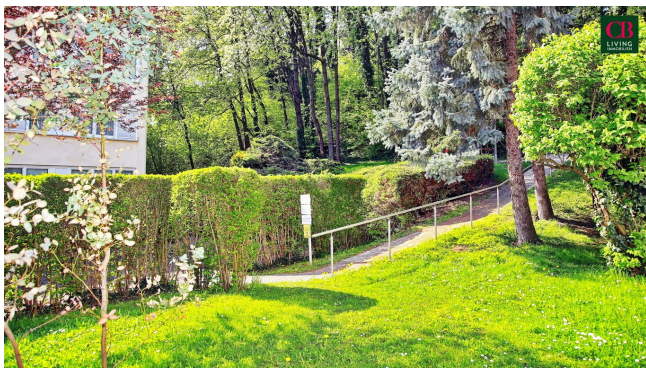


**Mag. Helga Macho**

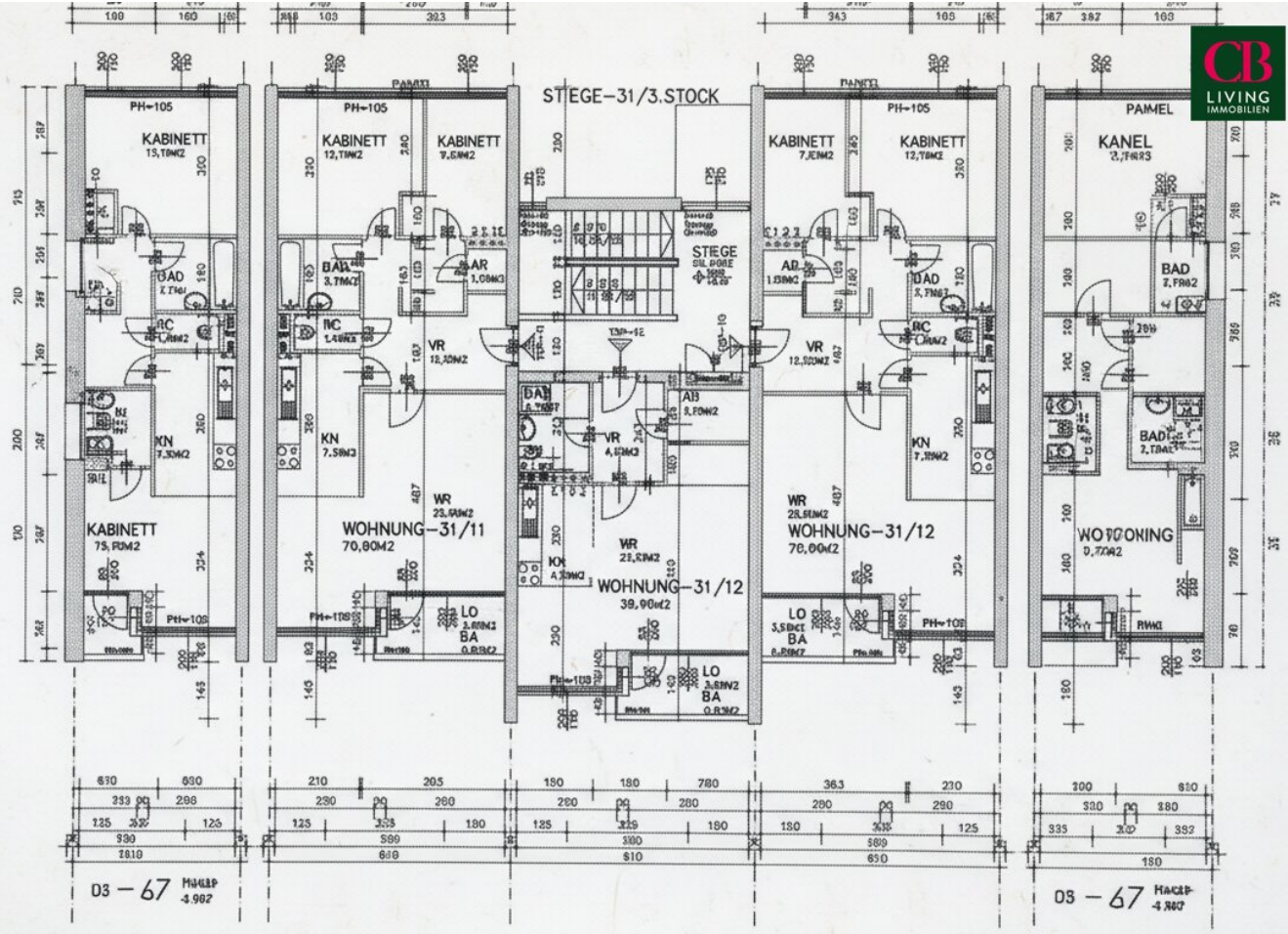
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg







STEGE-31/3.STOCK



03 - 67 Maßstab 4:900

03 - 67 Maßstab 4:900

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte, sonnendurchflutete 3- Zimmerwohnung liegt in einer beliebten Wohnhausanlage am Fuße des Ölbergs und garantiert neben ihrer guten Infrastruktur eine absolute Ruhelage!

Die Anlage punktet durch ihre großzügigen Grünflächen und den netten Kinderspielplatz.

Die Wohnung befindet sich in der letzten Reihe und dadurch hat man von den Schlafzimmern aus einen unverbaubaren Blick ins Grüne und auch an heißen Sonnentagen keine überhitzten Räume.

Im Hochparterre gelegen, bietet sich die Möglichkeit von der gemütlichen Loggia aus über eine kleine Treppe in den schönen, parkähnlichen Allgemeingarten zu gelangen.

Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Bus fußläufig erreichbar.

Das Zentrum mit dem bekannten Stadtplatz , wo sich diverse Ärzte, eine Apotheke und zahlreiche Geschäfte befinden ist ca. einen km entfernt.

*Die Wohnung gliedert sich wie folgt:*

- Vorzimmer mit praktischen Einbauten und viel Stauraum
- Wohnzimmer mit anschließendem Essbereich und der modernen, offenen Küche
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne
- WC
- Abstellraum

Ein geräumiges Kellerabteil gehört ebenso zu dieser schönen Wohnung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap