

Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit Garage – Komfort & Stil zum Top-Preis!



Esszimmer

Objektnummer: 1684/279

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1959
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	88,21 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	267,63 €
USt.:	26,76 €
Provisionsangabe:	

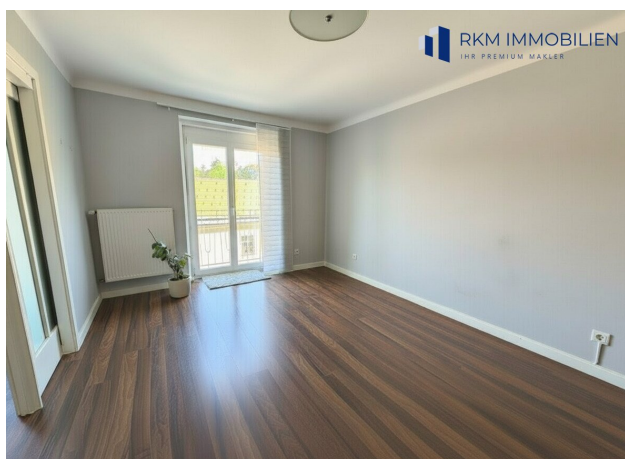
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

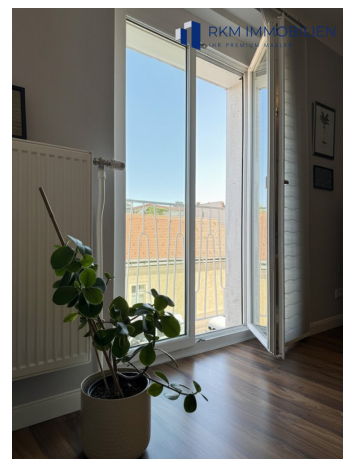


Mag. Yevgen Korniyevskyy

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien



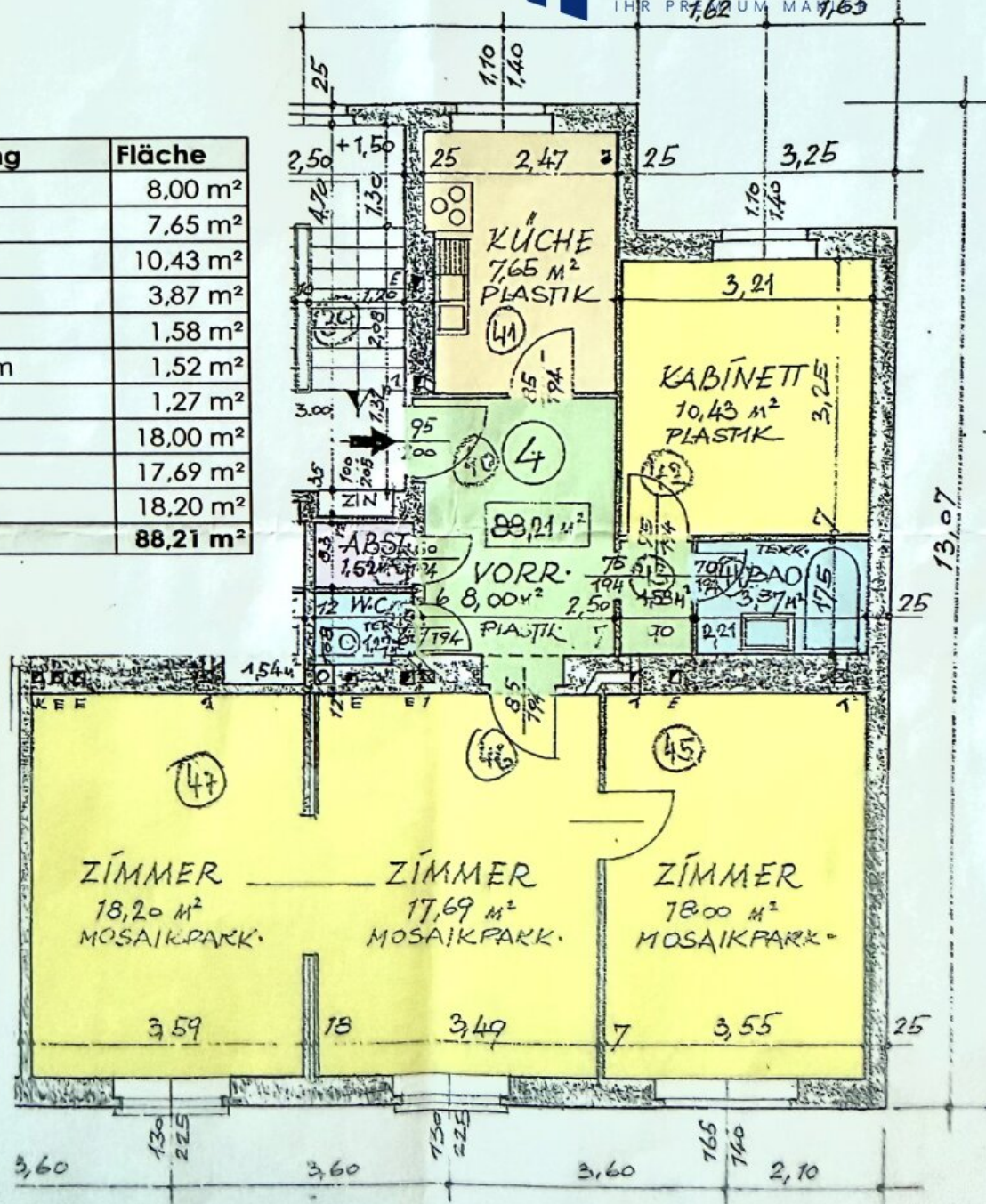








Bezeichnung	Fläche
Vorraum1	8,00 m ²
Küche	7,65 m ²
Kabinett	10,43 m ²
Bad	3,87 m ²
Vorraum2	1,58 m ²
Abstellraum	1,52 m ²
WC	1,27 m ²
Zimmer1	18,00 m ²
Zimmer2	17,69 m ²
Zimmer3	18,20 m ²
Gesamt	88,21 m²





RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER



Garage

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige 4-Zimmer-Wohnung** in Klosterneuburg, nur wenige Gehminuten von der Donaupromenade entfernt und zugleich **nur 3 Km vom 19. Wiener Gemeindebezirk** entfernt. Die Wohnung überzeugt mit einer beeindruckenden **Wohnfläche von ca. 88 m²** sowie einer ausgezeichneten Raumaufteilung.

Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung, die eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer ermöglicht – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. **Hochwertiger Parkettboden sowie moderne Fliesen** unterstreichen die stilvolle und gemütliche Wohnatmosphäre.

Vorraum (ca. 8 m²) mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum

Separate Küche mit Blick in den Garten (**ca. 8 m²**), ausgestattet mit einer **hochwertigen Einbauküche samt integrierten Elektrogeräten**. Sie bietet den perfekten Rahmen, um kulinarische Ideen umzusetzen und Gäste zu gemütlichen Abenden zu empfangen.

Drei großzügige Zimmer (jeweils ca. 18 m²) mit großen Panoramafenstern und viel Tageslicht sowie ein weiteres **Zimmer (ca. 11 m²)**, die vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Wohnraums bieten.

Badezimmer (ca. 4 m²) mit eingebauten Möbeln sowie **separates WC** sorgen für hohen Wohnkomfort.

Zusätzlich steht ein praktischer **Abstellraum (ca. 1,5 m²)** zur Verfügung.

Zum Objekt gehören außerdem ein **Garage mit Stromanschluss** im Innenhof sowie ein trockener **Kellerraum** zur Aufbewahrung persönlicher Gegenstände.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Klosterneuburg (nahe Stadtplatz). Die Anbindung an Wien ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto hervorragend – mit der Schnellbahn erreicht man Heiligenstadt in nur etwa 11 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bahnhof sowie Spazier- und Erholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls unweit entfernt liegen Grünanlagen entlang der Donau sowie Wanderwege im Wienerwald.

Fazit

Diese 4-Zimmer-Wohnung vereint eine hervorragende Lage, ausgezeichnete Infrastruktur und hochwertige Ausstattung und eignet sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer.

Mit einem Kaufpreis von € 310.000,– stellt diese attraktive Immobilie eine ausgezeichnete und wertbeständige Investition dar. Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit – vielleicht wird genau diese Wohnung schon bald Ihr neues Zuhause!

Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich getroffenen Vereinbarungen.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

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 <4.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap