

Langfristige Renditechance und Wertsteigerungspotenzial in Klosterneuburg | Weinberg- und Wiesenblick – perfekte Anlage




SwissLife
Select



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

**KAUF || Charmante Anlegerwohnung mit
traumhaftem Grünblick – modernisiert & mit
Zukunftsperspektive**

Objektnummer: 6013/905

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,16 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	98,65 €
USt.:	9,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien



Zimmer
3



Bäder
1



WC
1



Fläche
46 m²



Kaufpreis
180.000 €



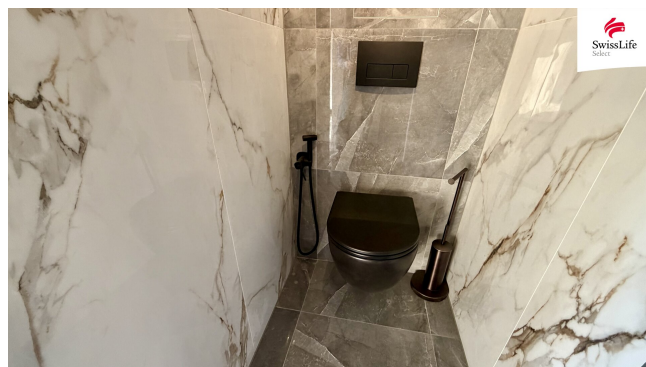
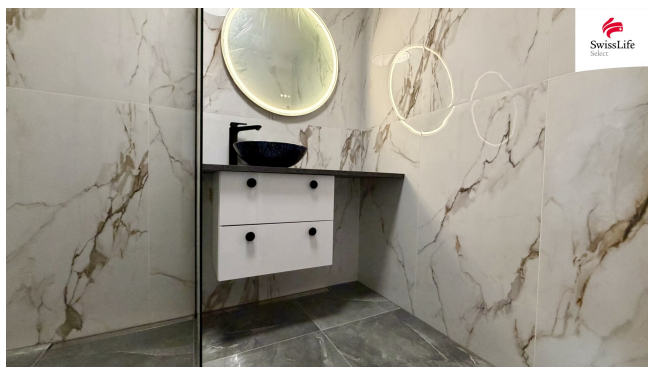
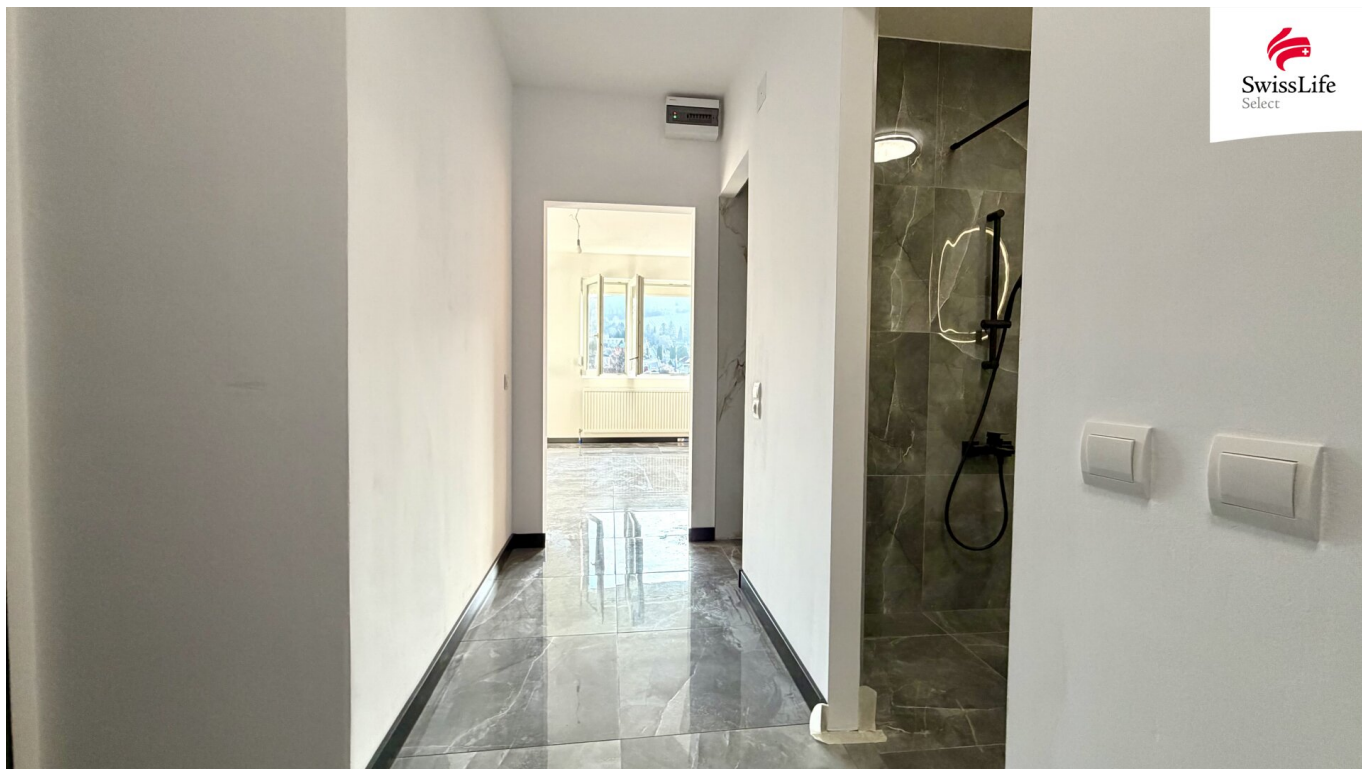

SwissLife
Select

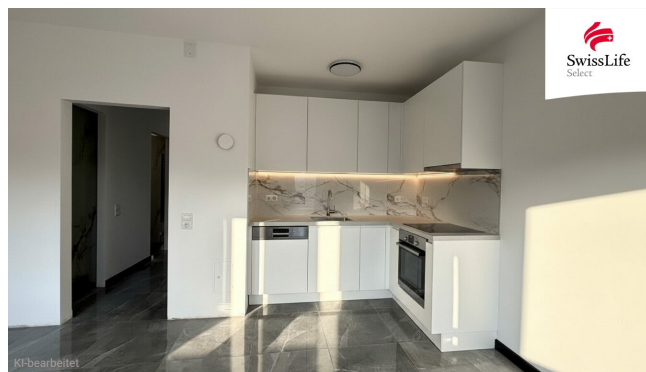


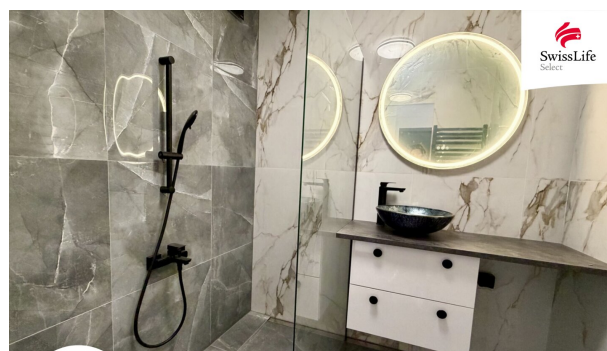
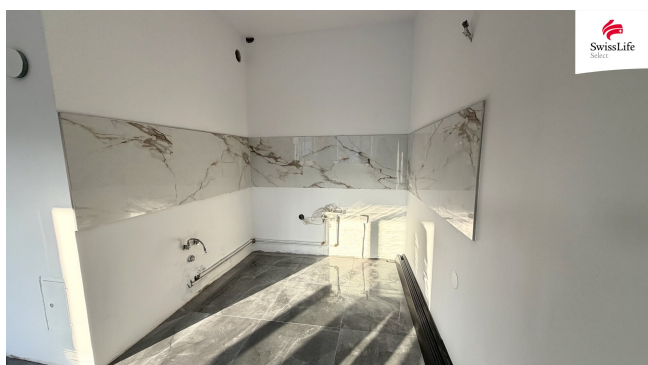

SwissLife
Select




SwissLife
Select







Ansprechpartner
Stephanie Zowa

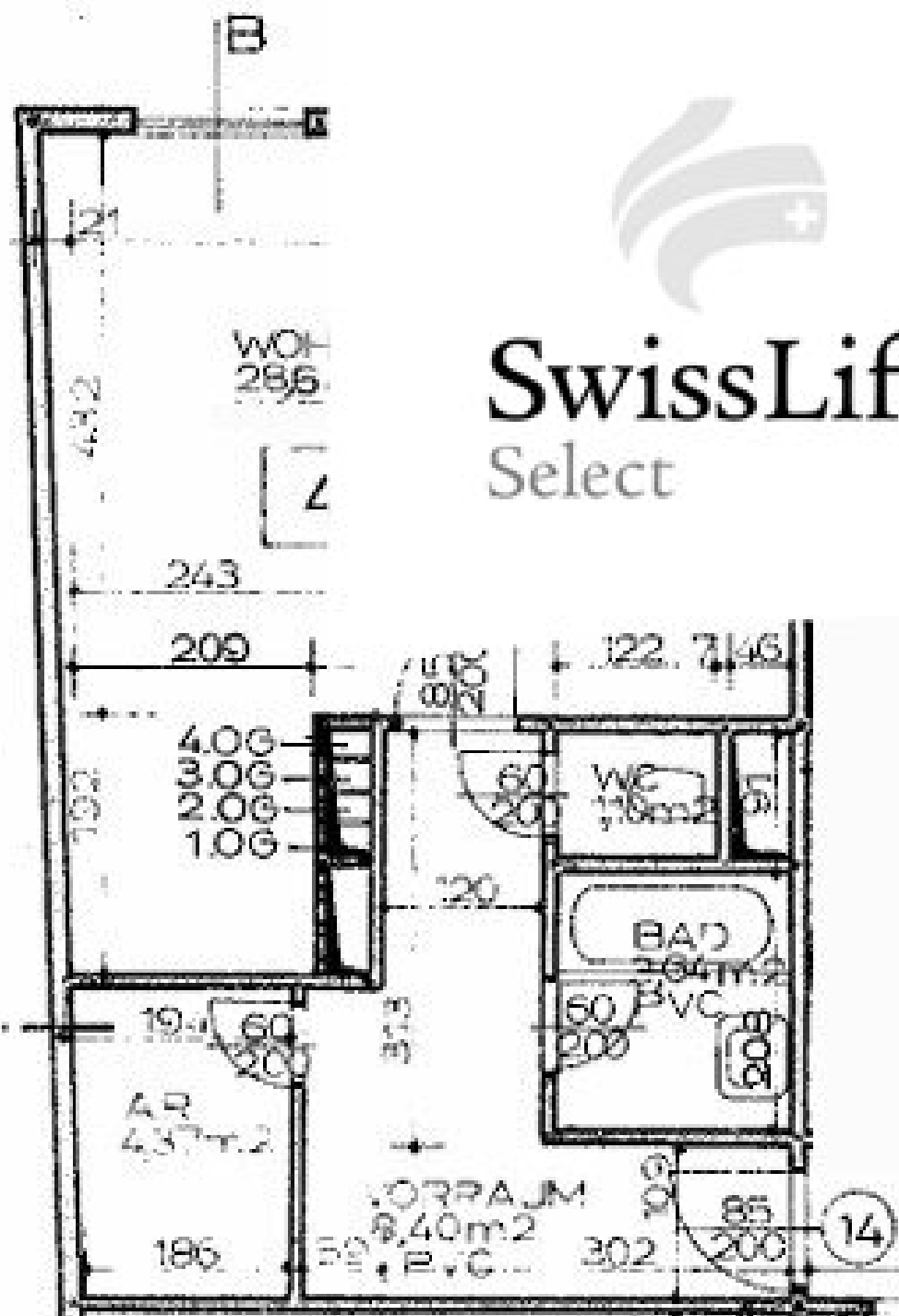
stephanie.zowa@swisslife-select.at
 +43 664 3069980





SwissLife

Select





Objektbeschreibung

Charmante Anlegerwohnung mit einzigartigem Grünblick in Klosterneuburg

In ruhiger Lage der Hermannstraße in Klosterneuburg befindet sich diese modernisierte Einzimmerwohnung im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses.

Die Wohnung überzeugt durch eine stilvolle Modernisierung mit hochwertigen Marmoreffekt-Fliesen im Wohn- und Sanitärbereich. Das Badezimmer wurde ebenso wie das WC vollständig erneuert und verfügt über eine moderne Walk-in-Dusche, einen Waschtisch, einen Handtuchrockner sowie eine praktische Nische für die Waschmaschine.

Der Wohnraum bietet dank einer eigenen Küchennische eine angenehme Raumstruktur und ausreichend Platz für Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Die Küche wird noch neu eingebaut.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Ausblick ins Grüne Richtung Kerbelwiese mit Blick auf Wiesen und Weinberge.

Die Wohnung eignet sich hervorragend als langfristige Vorsorgeimmobilie oder Anlage für kommende Generationen, da sie aktuell mit einem persönlichen Nutzungsrecht verbunden ist.

Raumaufteilung

- Vorzimmer / Flur
- großzügiger Abstellraum mit Einbaukästen
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- separates WC
- Wohn- und Schlafraum mit Küchennische

Lage & Infrastruktur

Sehr gute Infrastruktur in fußläufiger Umgebung:

- Supermarkt ca. 5–7 Minuten
- Apotheke ca. 6–8 Minuten
- Bushaltestelle ca. 3–5 Minuten

- Bahnhof / Schnellbahn ca. 10–15 Minuten

Die Wiener Innenstadt ist mit der Bahn in etwa 13 Minuten erreichbar.

Diese Immobilie vereint Sicherheit, Perspektive und wirtschaftlichen Vorteil auf besondere Weise. Durch das vereinbarte **lebenslange Wohnrecht** des aktuellen Eigentümers wird die Wohnung mit einem **attraktiven Abschlag zum Marktpreis** angeboten. Dadurch eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, in eine gefragte Lage zu investieren und gleichzeitig von einer langfristig vielversprechenden Wertentwicklung zu profitieren.

Gleichzeitig bietet diese Konstellation ein hohes Maß an Verlässlichkeit: Die Wohnung bleibt bis zur späteren Eigennutzung in den Händen eines **umsichtigen und sorgfältigen Bewohners**, der sie pflegt und erhält – ein Aspekt, der gerade für langfristig orientierte Käufer von großem Vorteil ist.

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 <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap