

**SCHMUCKKÄSTCHEN IM SACHSENVIERTEL.  
ANGESAGTES WOHNEN IM ELEGANTEN  
KLOSTERNEUBURGER SACHSENVIERTEL.**



**Objektnummer: 804**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 165,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### MC Immobilien

DIE IMMOBILIEN GmbH  
Wienerstraße 134  
2201 Klosterneuburg

T +43 2243 20618  
F +43 224320618 -11

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



















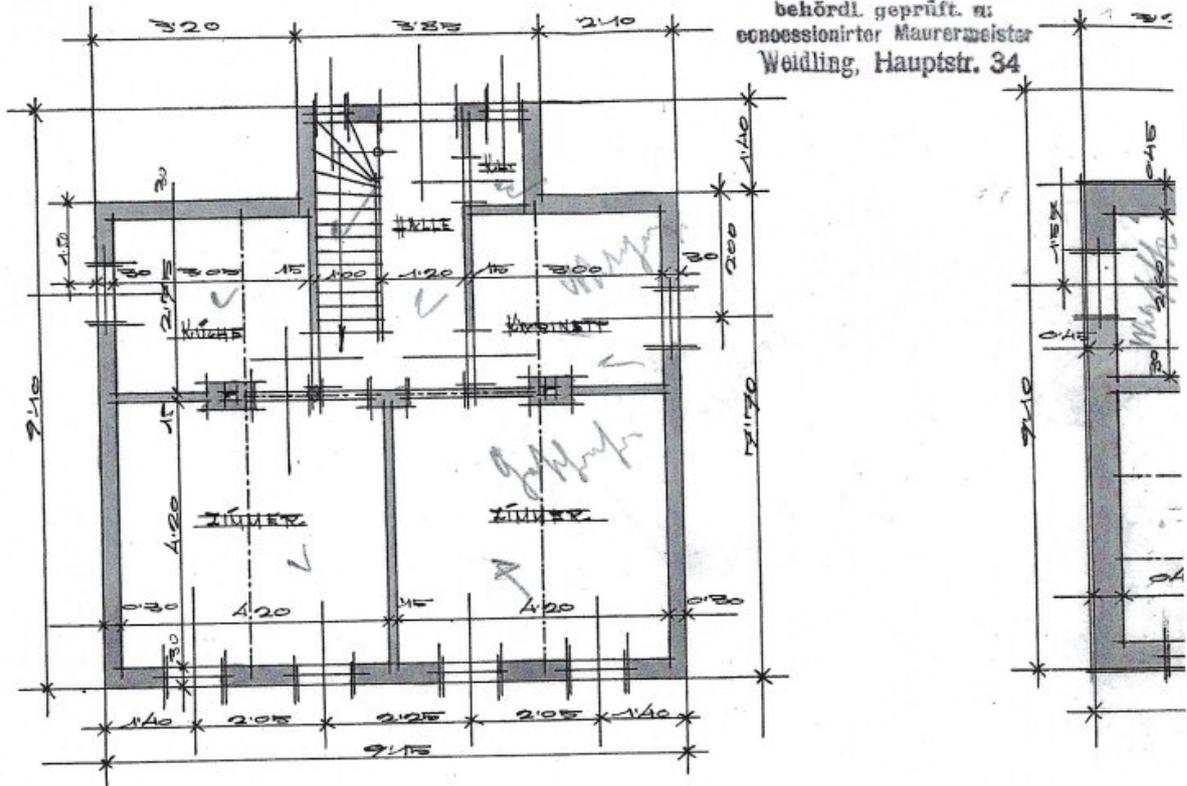




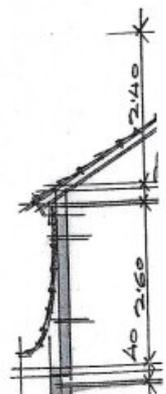
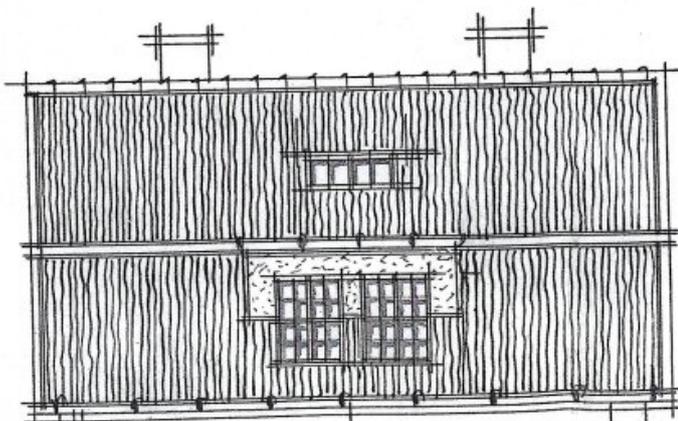
PLAN ÜBER DIE ERBAUUNG EINES EINFAMILIENHAUSES  
VON HERRN

PROJEKT

MICHAEL EIGNER  
 behördl. geprüft. u.  
 approbierter Maurermeister  
 Weidling, Hauptstr. 34

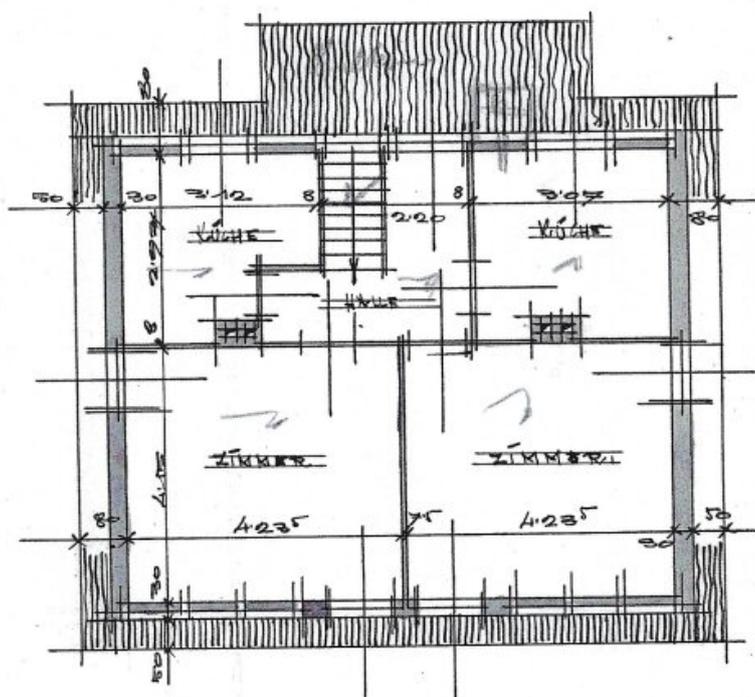
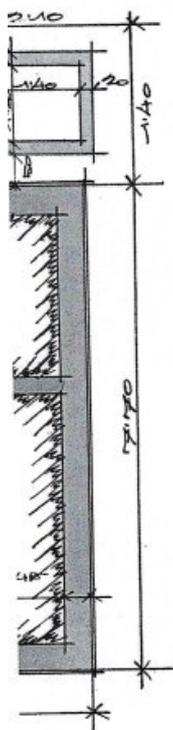


ANSICHT

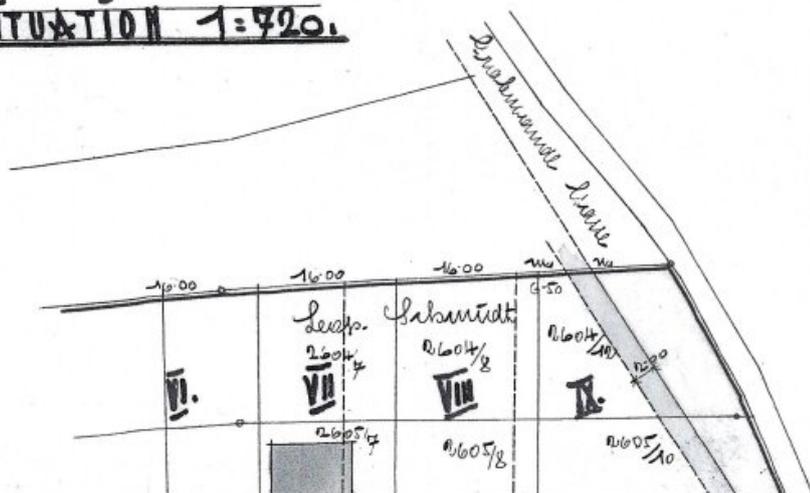


5 AUF DER PARZELLE N: 2604, 2605 FÜR  
IN KLOSTERNEUBURG.

HANSMEDI

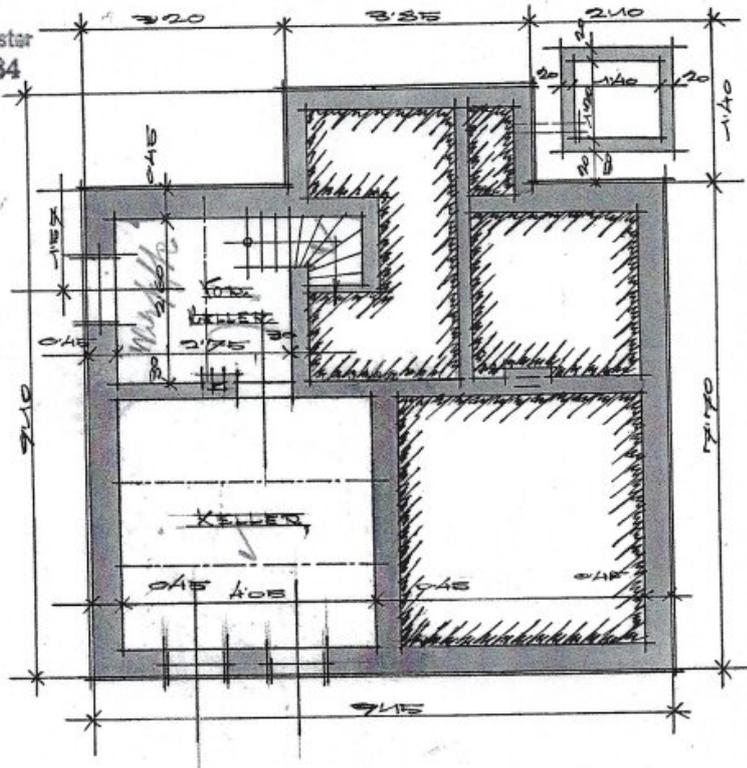
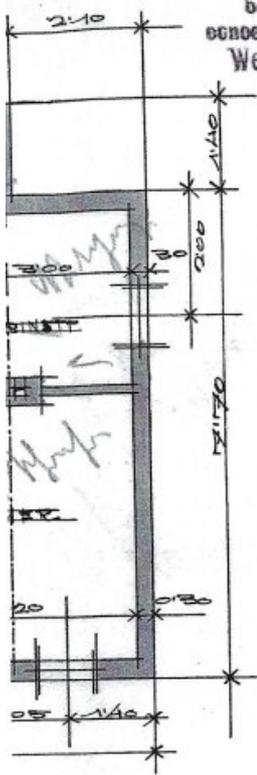


SITUATION 1:720.



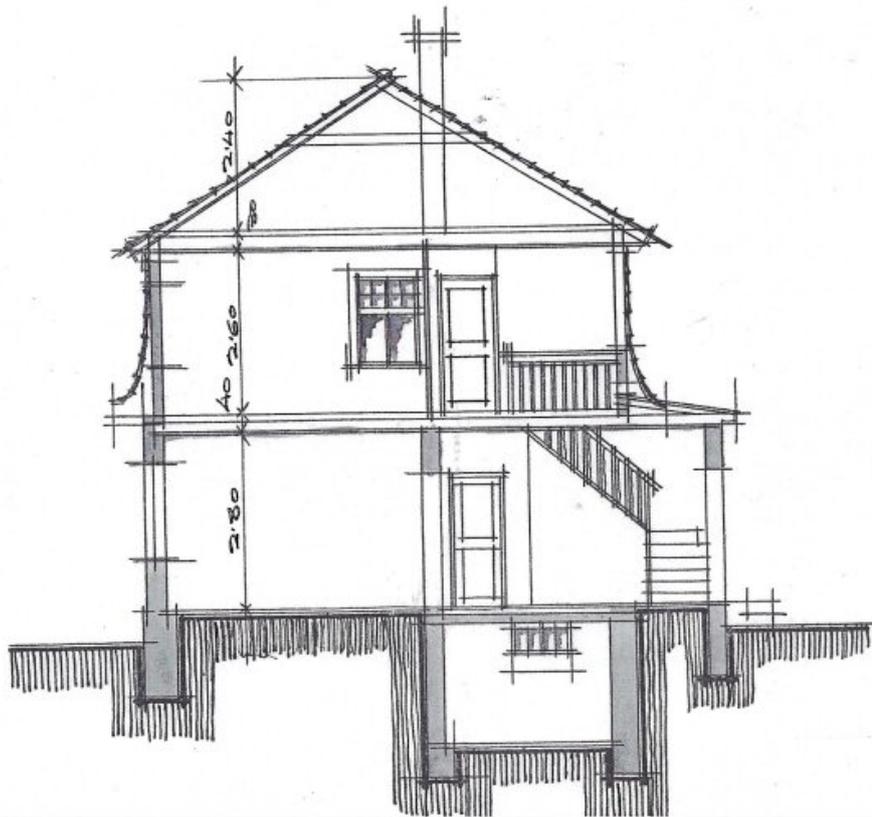
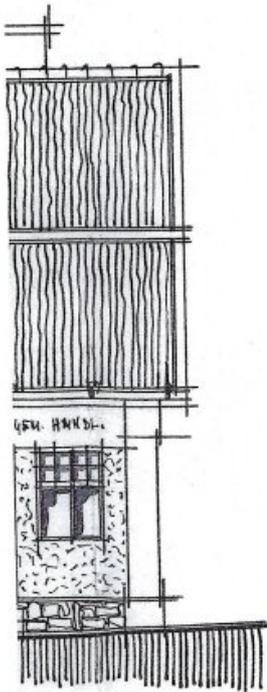


behördl. geprüft. u.  
 coessionierter Maurermeister  
 Weidling, Hauptstr. 34

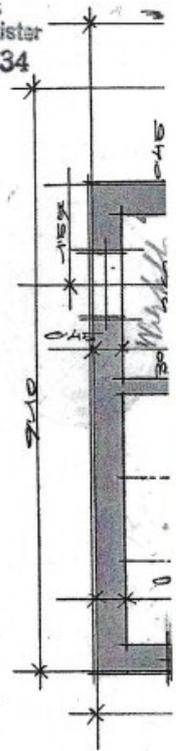
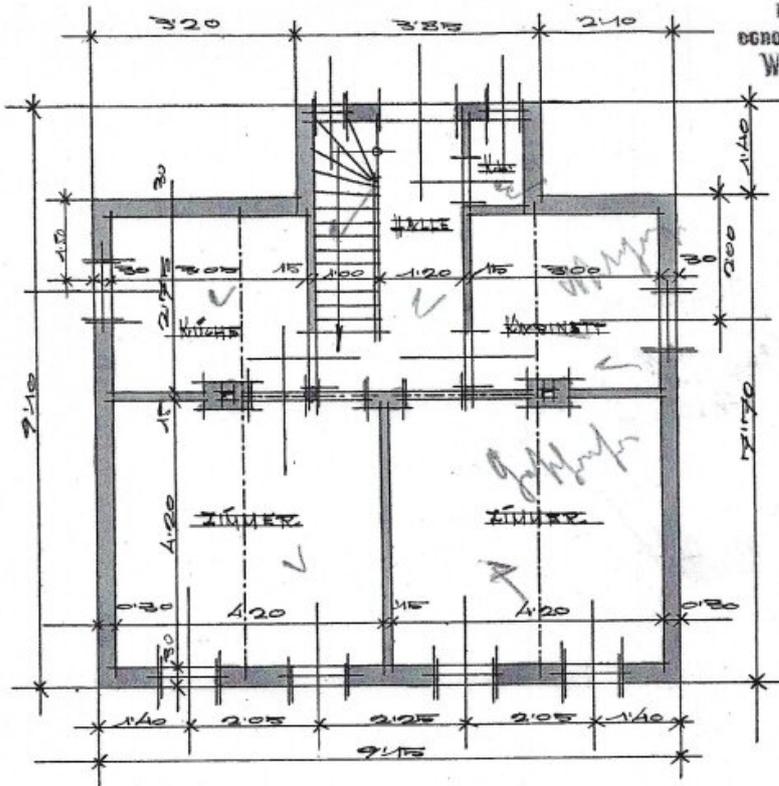


SCHNITT

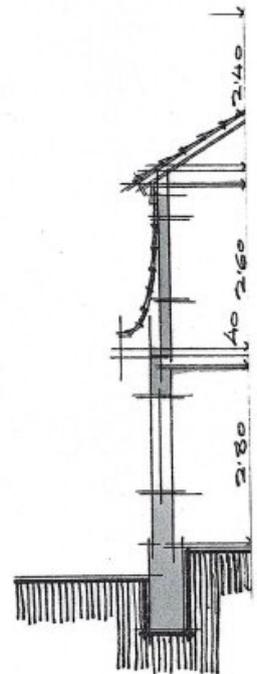
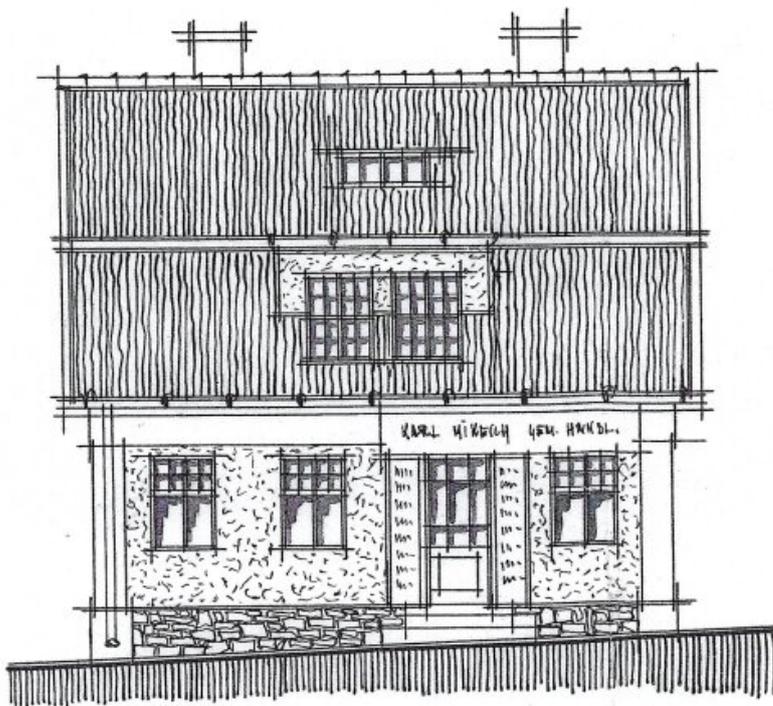
SIT



behördl. geprüft. u.  
 essionierter Maurermeister  
 Weidling, Hauptstr. 34



ANSICHT



WEIDLING IM MAI 1928

# Topographische Beschreibung

des dem Marie Felbermayer, aus Klosterneuburg

gehörigen neu- gebauten Hauses Konfl.-Nr. 1633  
zu Klosterneuburg Ubald Kestersitzgasse 23

Nummer	L a g e	B e s t i m m u n g	A n m e r k u n g
der Bestandteile			
	<b>Kellergeschoß:</b>		
1	"	Stiege	
2	"	Waschküche	
3	"	Keller	
	<b>Parterre :</b>		
4	"	Geschäftslokal	Für die Räume 1 - 5 wurde bereits mit Bescheid v. 26. III. 1929 die Benützungsbewilligung erteilt.
5	"	Magazin	
6	"	Zimmer	
7	"	Küche	
	<b>Mansarde :</b>		
8	"	Stiege	
9	"	Balkon	
10	"	Zimmer	
11	"	Küche	
12	"	Zimmer	
13	"	Küche	
14		Dachboden	

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

# Objektbeschreibung

## HAUS IM SACHSENVIERTEL.

WOHNFLÄCHE ca. 110 m<sup>2</sup>

KELLER ca. 27 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK ca. 443 m<sup>2</sup>

ZIMMER 4-5

**KAUFPREIS € 890.000**

Erbaut ca. **1930** zeigen die Originalpläne, dass der Charakter und das Aussehen des Hauses die Jahrzehnte überdauerte und die wunderbare Architektur erhalten geblieben ist. Im ursprünglichen historischen Ambiente befand sich ein Milchgeschäft. Das Haus wurde im Jahr **2022 liebevoll saniert**.

Die Straßenseite ist einladend mit einem kleinen Vorgarten gestaltet, der Eingang befindet sich im hinteren Bereich des Hauses.

Sie betreten das Haus im **Erdgeschoss** und gelangen direkt in den **Vorraum**, von welchem Sie Zugang zur **Gästetoilette** mit Handwaschbecken, zu einem der zwei modernen **Badezimmer** - ausgestattet mit bodenebener Dusche, Waschbecken, Handtuchtrockner sowie Waschmaschinenanschluss - sowie zum großzügigen **Wohn-Esszimmer** haben. Das Wohn-Esszimmer könnte auch problemlos getrennt werden, um Platz für ein Arbeitszimmer oder ein weiteres Schlafzimmer zu schaffen.

Vom Vorraum als auch vom Wohnzimmer gelangen Sie in die **Küche**, welche mit modernen Geräten ausgestattet ist.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei weitere Zimmer, eines davon mit direktem Zugang ins zweite **Badezimmer** mit Wanne, Doppelwaschtisch, bodenebener Dusche und Handtuchtrockner samt separater **Toilette**.

Das Haus ist teilunterkellert und sie finden in zwei sanierten Kellerräumen ausreichend Stauraum. Auch ein Dachboden ist vorhanden.

Der Dachbodenboden wurde im Jänner 2023 isoliert und ein neuer Energieausweis ist vorhanden.

Die Lage ist ausgesprochen ruhig, mit einer schönen Aussicht. Der ebene, sonnige Garten ist

bereit von Ihnen, nach Ihren eigenen Wünschen gestaltet zu werden. Der Garten bietet ausreichend Platz für einen Swimmingpool oder ein Schwimmbiotop. Der Fußboden des geräumigen Dachbodens wird noch isoliert und der Energieausweis angepasst.

**Liebhaber von historischem Wohnambiente werden hier die ideale Liegenschaft vorfinden, perfekt für eine Familie, die repräsentatives Wohnen in einem Haus mit Charme sucht.**

### **AUSSTATTUNG.**

- Sanierung 2022
- Holzaußentüre restauriert
- Holzinrentüren restauriert, zum Teil Doppelflügeltüren
- Kunststofffenster, 2-fach verglast, Innenjalousien
- neue Parkett-, Fliesenböden
- neue Gastherme
- 2 WC
- 2 moderne, sanierte Bäder
- teilunterkellert
- Gegensprechanlage
- sonniger, ebener Garten
- ein Carport wurde bei der Baubehörde eingereicht und ist bereits bewilligt
- Energiekennzahl: 165,4 kWh/m<sup>2</sup>a, 1,96 fGEE

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap