Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort – PROVISIONSFREI!!!!



Objektnummer: 289

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1500
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	212,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,79
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	147,16 €
USt.:	14,72 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

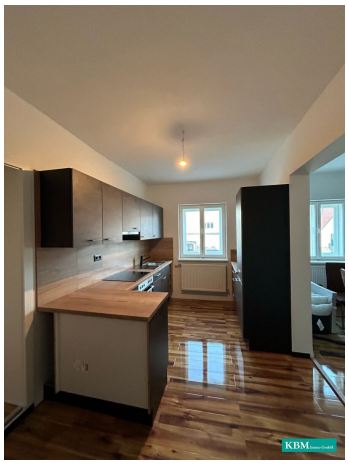






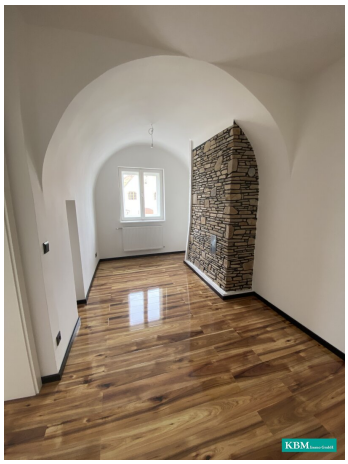




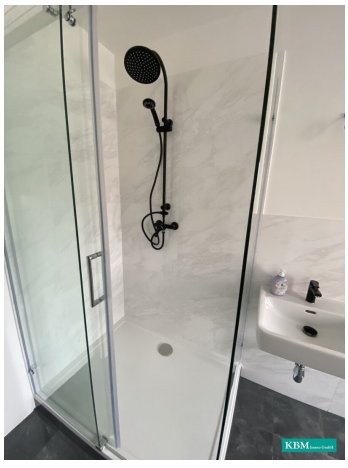


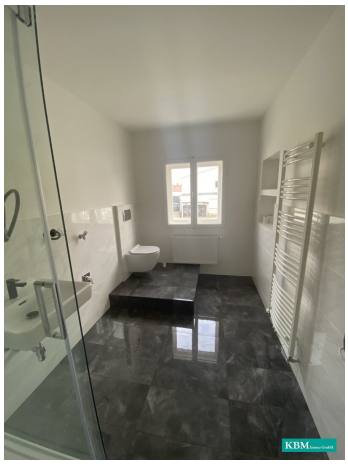












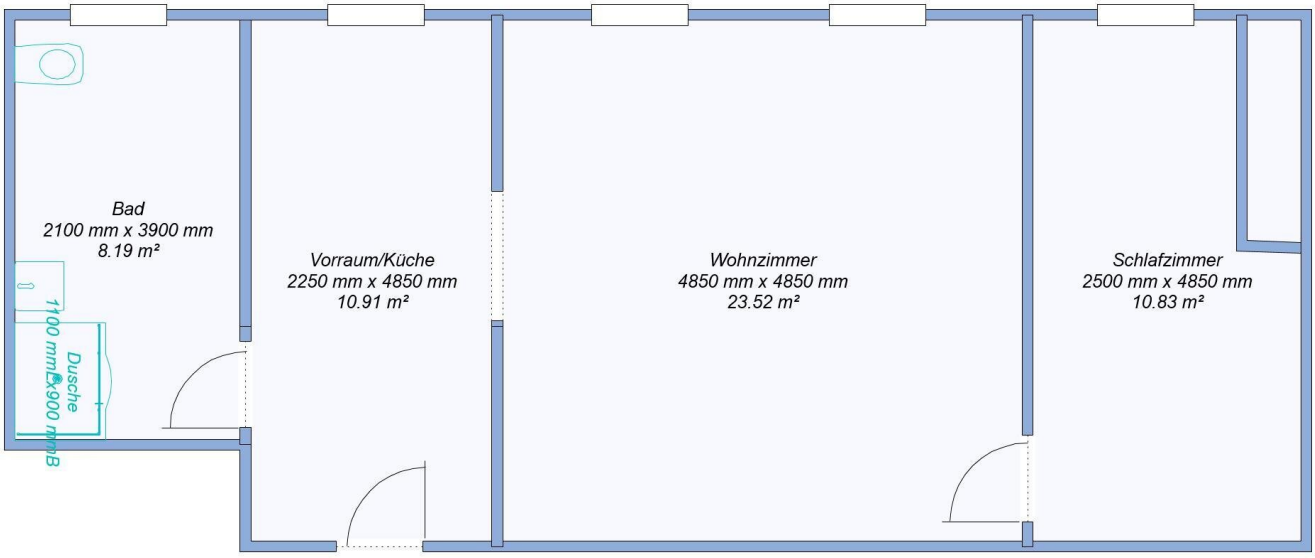











Bad
2100 mm x 3900 mm
8.19 m²
Vorraum/Küche
2250 mm x 4850 mm
10.91 m²
Wohnzimmer
4850 mm x 4850 mm
23.52 m²
Schlafzimmer
2500 mm x 4850 mm
10.83 m²
1100 mm x 900 mm
Dusche
B

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, im Jahr **2023 generalsanierte Wohnung** befindet sich im historischen und denkmalgeschützten **Dürnhof** in Klosterneuburg. Hier trifft das besondere Ambiente eines traditionsreichen Altbaus auf zeitgemäßen Wohnkomfort und moderne Ausstattung.

Bereits der Zugang zur Wohnung ist etwas Besonderes: Durch das imposante alte Holztor gelangt man in den idyllischen Innenhof des Dürnhofes. Über das Stiegenhaus erreicht man die Wohnung, die sich im Anschluss an den Gang befindet.

Wohnen mit besonderem Flair

Die Wohnung besticht durch ihre gelungene Verbindung von **historischen Elementen und moderner Ausstattung**. Die Generalsanierung im Jahr 2023 umfasste unter anderem die komplette Erneuerung der Installationen und der Elektrik.

Auch die Fenster wurden vollständig erneuert. Passend zum Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes wurden diese in **klassischer Kastenbauweise mit 3-fach-Verglasung** ausgeführt.

Der hochwertige Laminatboden verleiht den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Besonders charmant präsentiert sich das Schlafzimmer mit seiner **runden Deckenform**, die dem Raum einen außergewöhnlichen und behaglichen Charakter verleiht.

Durchdachte Raumgestaltung

Der Eingangsbereich wird durch die maßgeschneiderte Küche optisch vom Wohnbereich getrennt. Die Küche ist mit

- Kühlschrank
- Gefrierschrank
- Ceranfeld
- Backrohr
- Mikrowelle

ausgestattet und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essbereichsgestaltung. Das angrenzende Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort und überzeugt durch seine besondere Raumhöhe bzw. die charakteristische runde Deckenform.

Das modern gestaltete Badezimmer wurde ebenfalls im Zuge der Sanierung komplett erneuert und verfügt über eine **großzügige Dusche mit hochwertiger Duschwand und praktischer Schiebetüre**. Eine zusätzliche Handtuchheizung sorgt für Komfort.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Gastherme und Heizkörper**.

Gemeinschaftlicher Innenhof mit Gartenflächen

Ein weiteres Highlight sind die **zwei Gartenflächen im Innenhof**, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden können. Hier lässt sich die besondere Atmosphäre des historischen Dürnhofes genießen – mitten in der Stadt und dennoch angenehm ruhig.

Die Highlights auf einen Blick

- generalsaniert im Jahr **2023**
- denkmalgeschützter, historischer Dürnhof
- kompletter Austausch der Installationen
- erneuerte Elektrik
- neue Fenster in Kastenbauweise mit **3-fach-Verglasung**
- maßgeschneiderte Küche inklusive Geräten
- modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche

- Gastherme und Heizkörper
- Handtuchheizung im Badezimmer
- hochwertiger Laminatboden
- charmantes Schlafzimmer mit runder Deckenform
- zwei gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen
- Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude
- Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ca. 10 Gehminuten entfernt
- Zentrum von Klosterneuburg ca. 10 Gehminuten entfernt
- Wien ca. 20 Minuten mit dem Auto entfernt

Eine Wohnung für alle, die das Besondere suchen und den Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten.

Buchen Sie gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Flair dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap