Weihnachtsaktion - 50% Provision!!! Zentraler Familientraum im perfekter Lage und Stiftblick - Direkt am Stadtplatz!

Objektnummer: 324

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	275,21 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,00 m²
Keller:	132,55 m²
Kaufpreis:	999.000,00 €

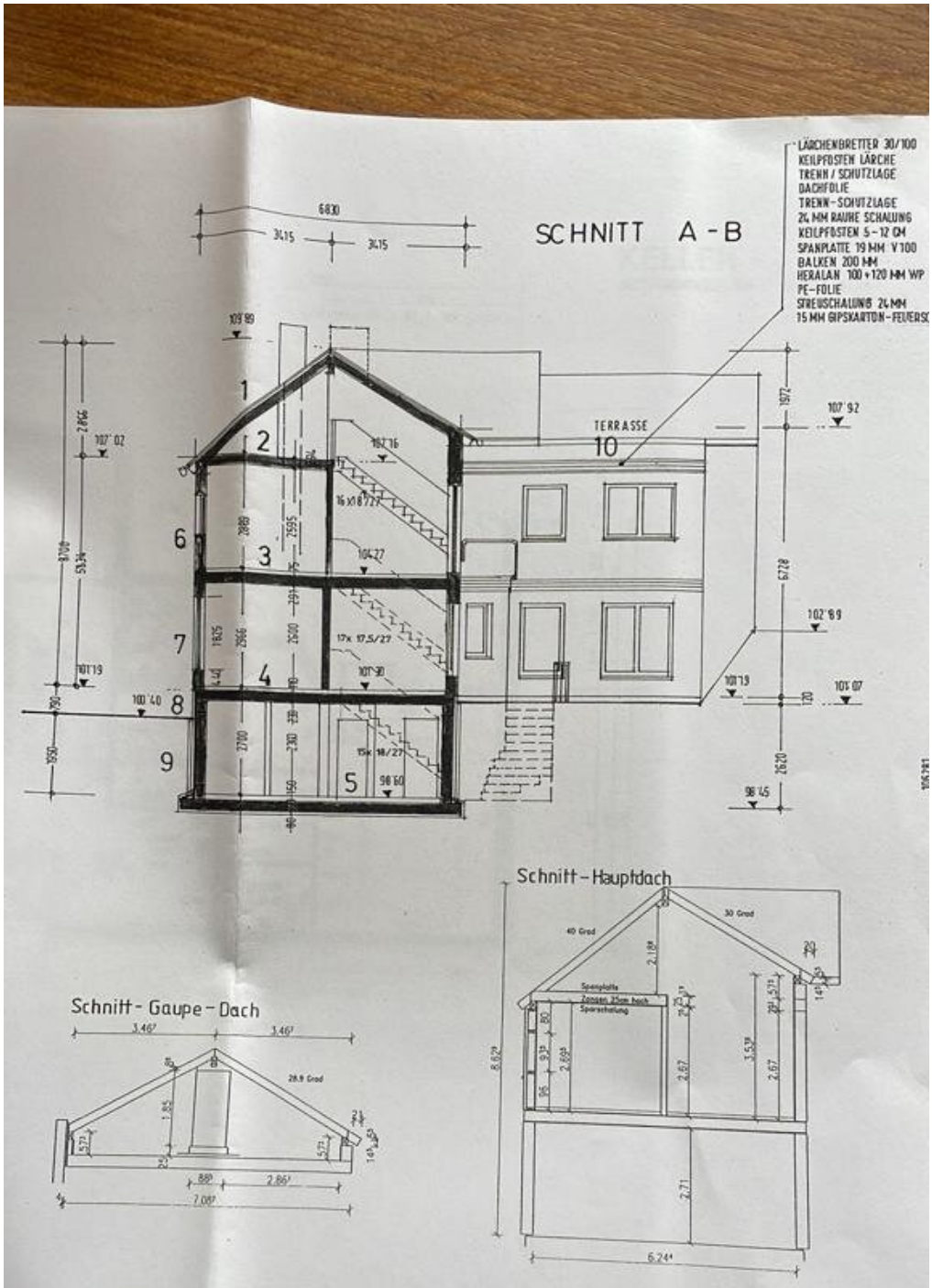
Ihr Ansprechpartner

Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

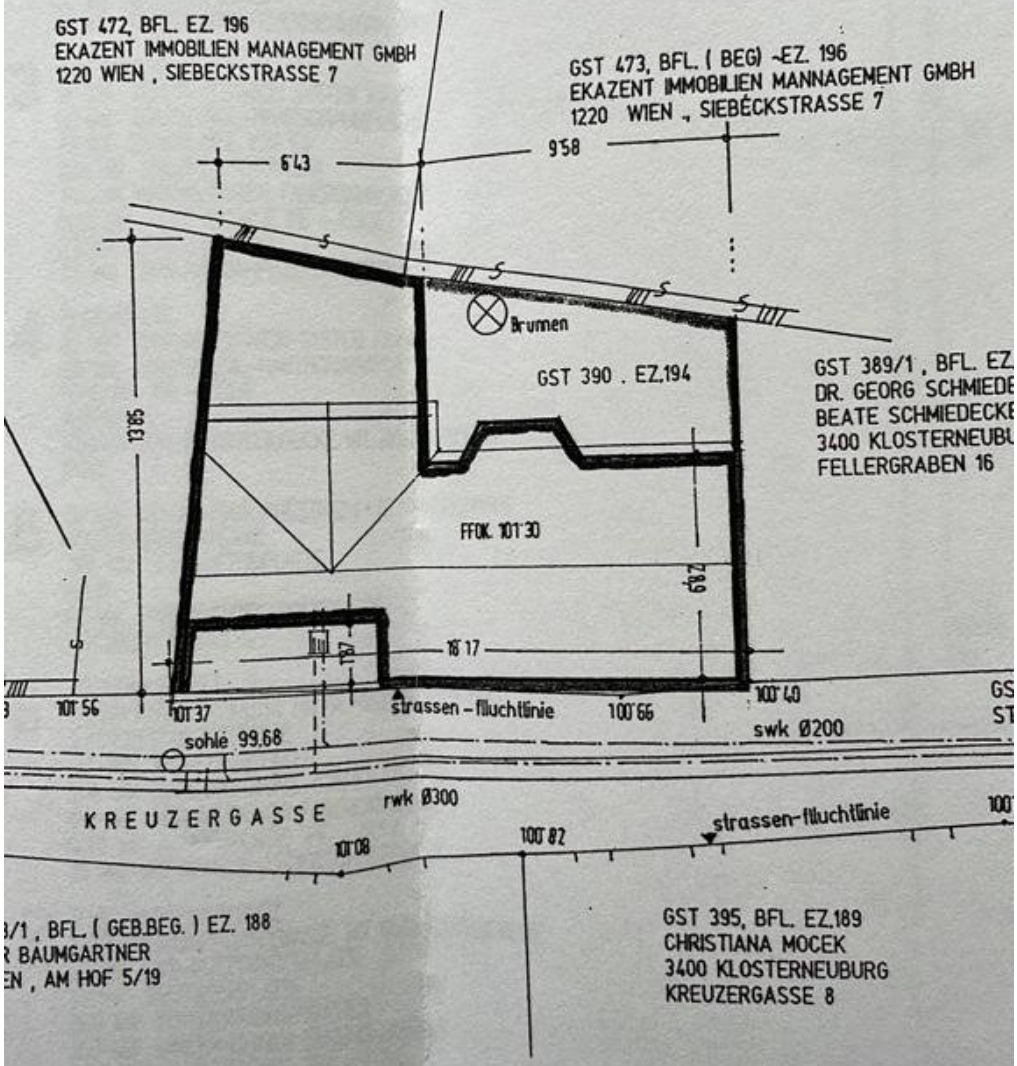
H +43 664 882 60 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


SCHNITT A-B
LÄRCHENBRETTER 30/100
KEILPFOSTEN LÄRCHE
TRENN / SCHUTZLAGE
DACHFOLIE
TRENN-SCHUTZLAGE
24 MM RAUHE SCHALUNG
KEILPFOSTEN 5-12 CM
SPANPLATTE 19 MM V 100
BALKEN 200 MM
HERALAN 100+120 MM WP
PE-FOLIE
STREUSCHALUNG 24 MM
15 MM GIPSKARTON-FEUERSC
TERRASSE
6830
34.15
34.15
109'99
107'02
107'92
102'89
101'19
100'40
101'07
98'45
16x18/27
17x 17.5/27
15x 18/27
Schnitt-Gaupe-Dach
3.46'
3.46'
28.9 Grad
7.08'
Schnitt-Hauptdach
40 Grad
30 Grad
Spanplatte
Zangen 25cm hoch
Sparschalung
8.62
6.24'

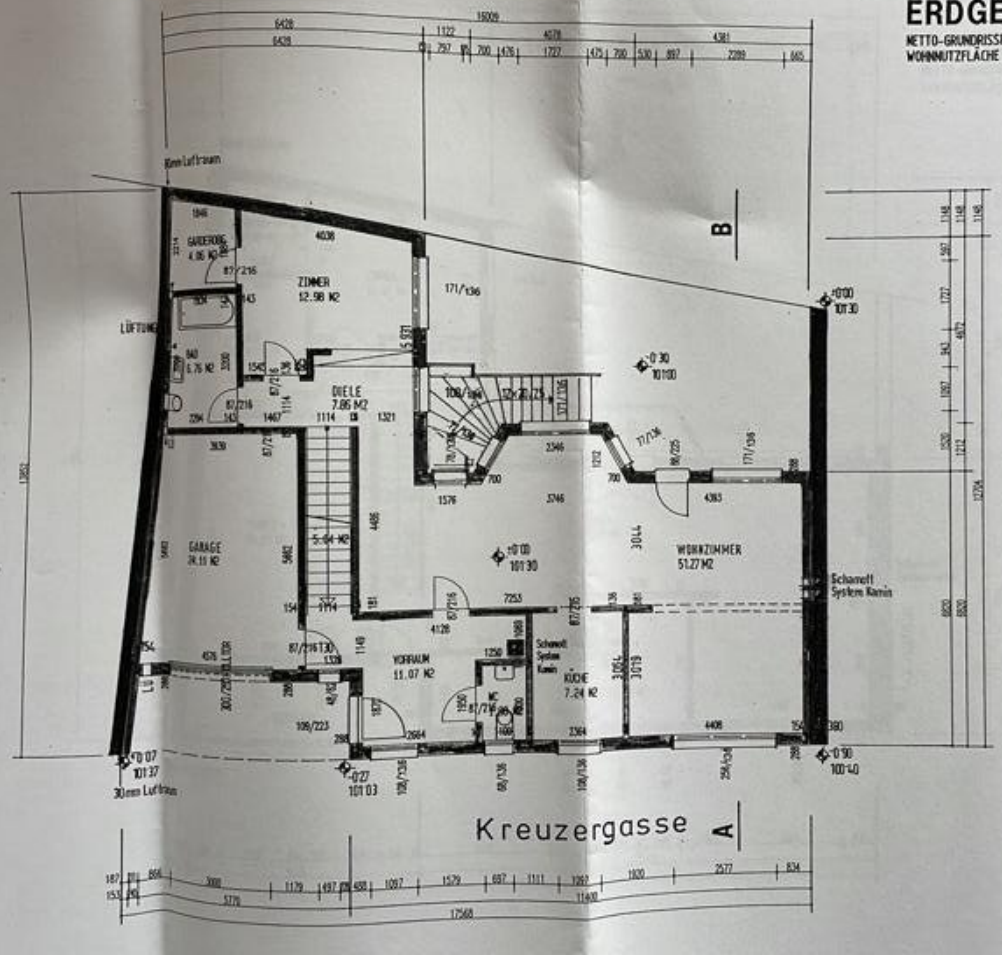
+0.187*1.66
+0.211*(1.6
+1.161*(1.6
+4.609*(11.
+1.819*(13.
+1.122*6.82
+0.700*(6.8
+2.678*8.03
+0.700*(8.0
+4.381*6.82

LAGEPLAN m 1:250



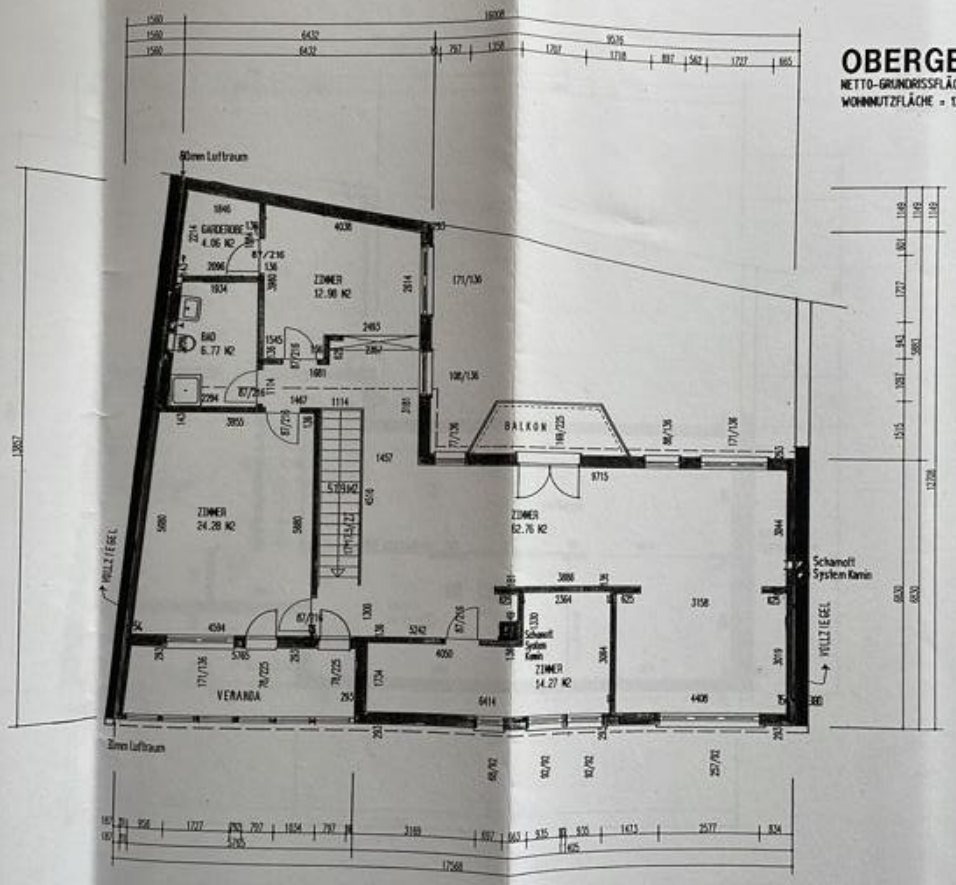
ERDGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 132.37 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 103.22 M2



OBERGESCHOSS

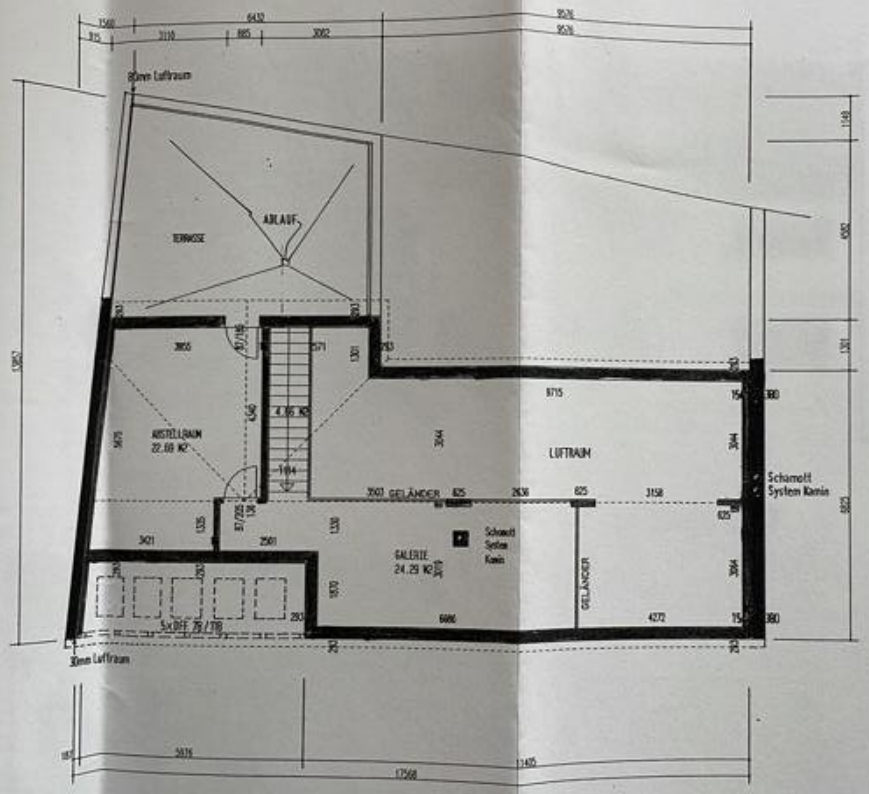
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 130.19 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 125.10 M2



106181

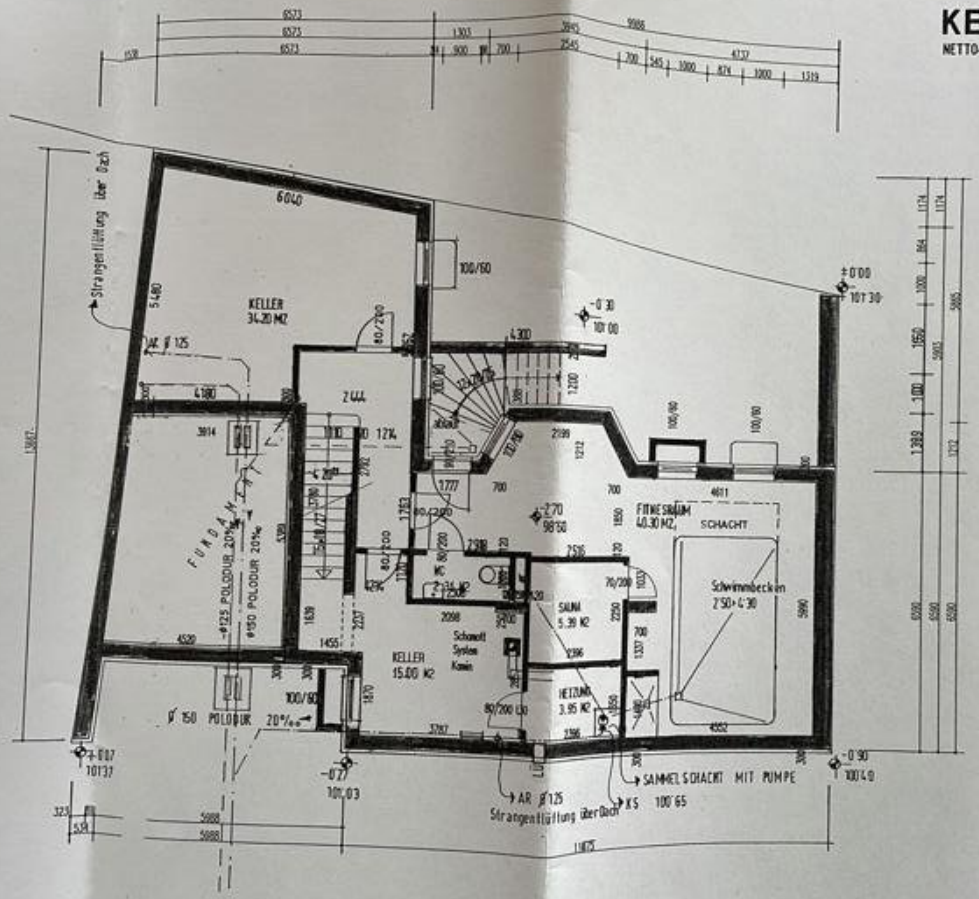
DACHGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 52.02 M2
WOHNNUTZFLÄCHE = 46.98 M2



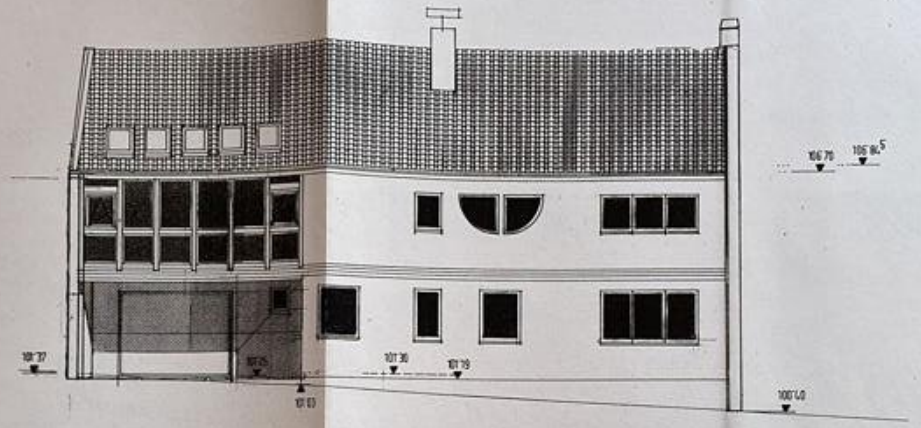
KELLER

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 105.35 M2

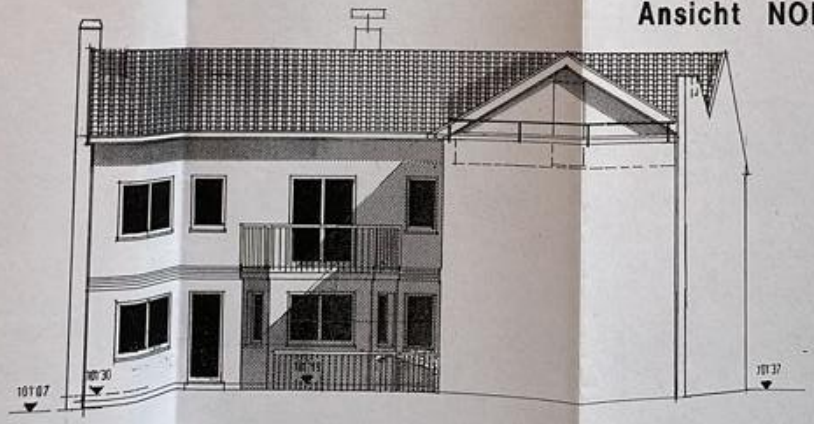


105281

Ansicht SÜDWEST



Ansicht NORDOST



Objektbeschreibung

Dieses Schmuckstück in bester Klosterneuburger Lage kann man sich nicht entgehen lassen! ...

Das Erdgeschoss lässt sich entweder über die hauseigene Garage oder direkt von der Straße betreten. Im Erdgeschoss dieses Haus befinden sich: ein Vorzimmer mit Gäste-WC, ein großzügiges Wohnzimmer, das sich über den Stock verteilt, und von dem aus man die restlichen Räume dieses Stockwerks - inklusive des wunderschönen Gartens - betreten kann. Es teilt sich weiter in die praktische Küche, ein Badezimmer und ein Gästezimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres, weitläufiges Zimmer, von dem aus man drei gemütliche Schlafzimmer - eines davon mit Garderobe -, sowie den hübschen Balkon und eine verglaste Veranda betreten kann. Auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Badezimmer mit WC und Dusche. Die Veranda bietet den Blick auf die schöne Kreutzergasse, während der Balkon in den Garten blickt.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Abstellraum genutzt werden kann, sowie eine Galerie, von der aus man in den unteren Stock blickt.

Im Keller, der sich über eine Treppe auch von außen betreten lässt, befinden sich neben einem WC, zwei Kellerräume, Sauna, dem Technikraum auch ein Fitnessraum mit Indoor -Swimmingpool.

Der Garten, mit der Aussicht auf das wunderschöne Stift, ist idyllisch und bietet genug Platz zum Entspannen. Er lässt sich sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Straße aus betreten und ist durchdacht bepflanzt. Insbesondere bei schönem Wetter lässt es sich auf der gefliesten und überdachten Terrasse gut Beisammensitzen.

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 <5.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap