

**Frühlingsaktion - Preisreduktion!!!! ca. 3.470m2 Grund |
ganzjährig wohnen in unberührter Natur |**



Objektnummer: 14150

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	80,00 m ²
Lagerfläche:	27,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	3.389,00 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

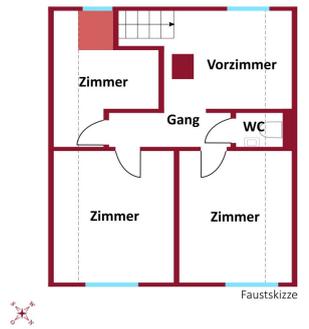
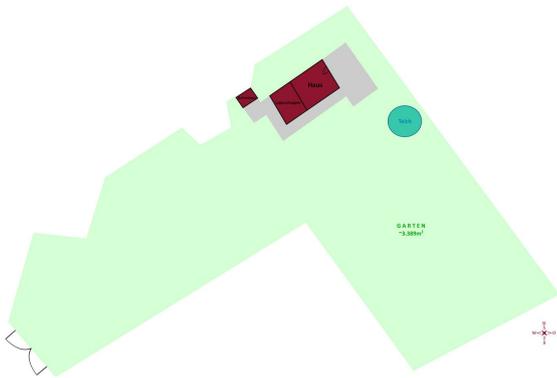
T +43 676 420 78 46

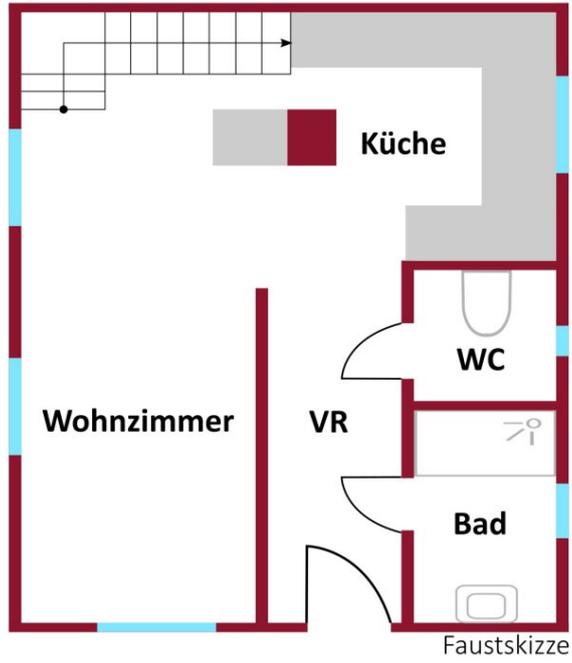
H +43 676 420 78 46

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

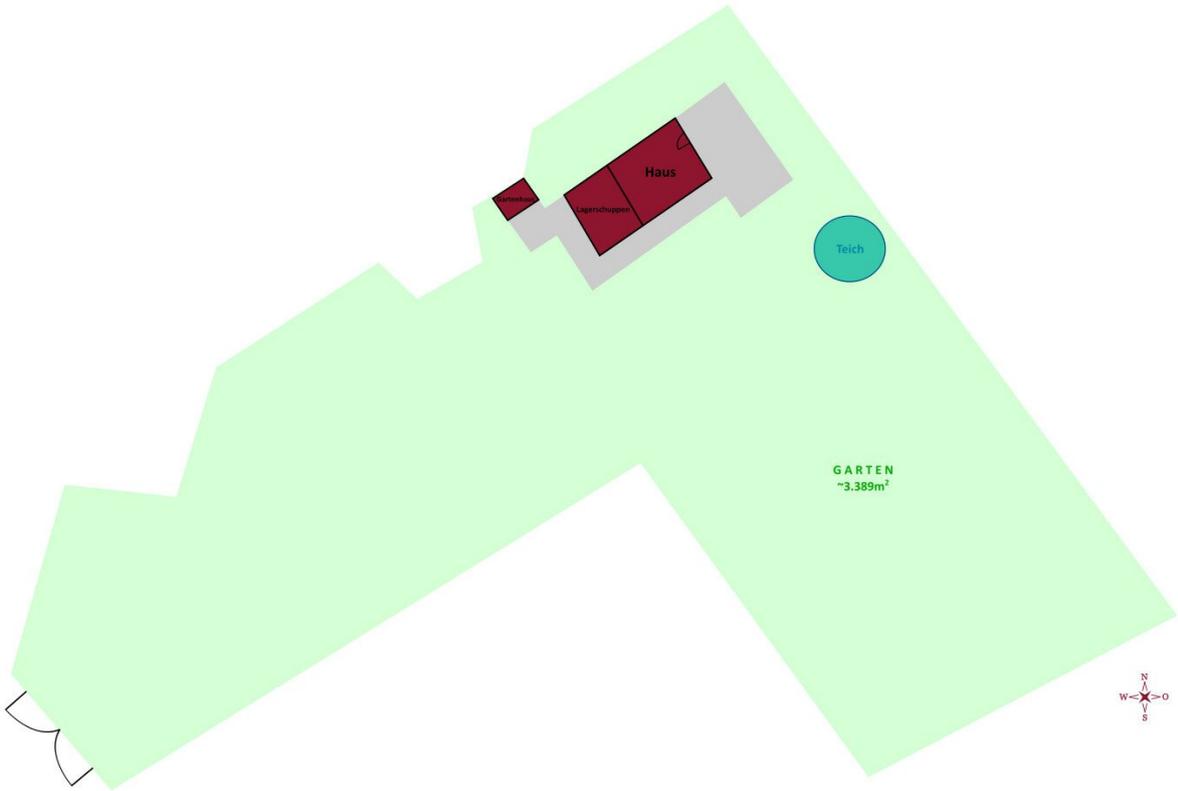


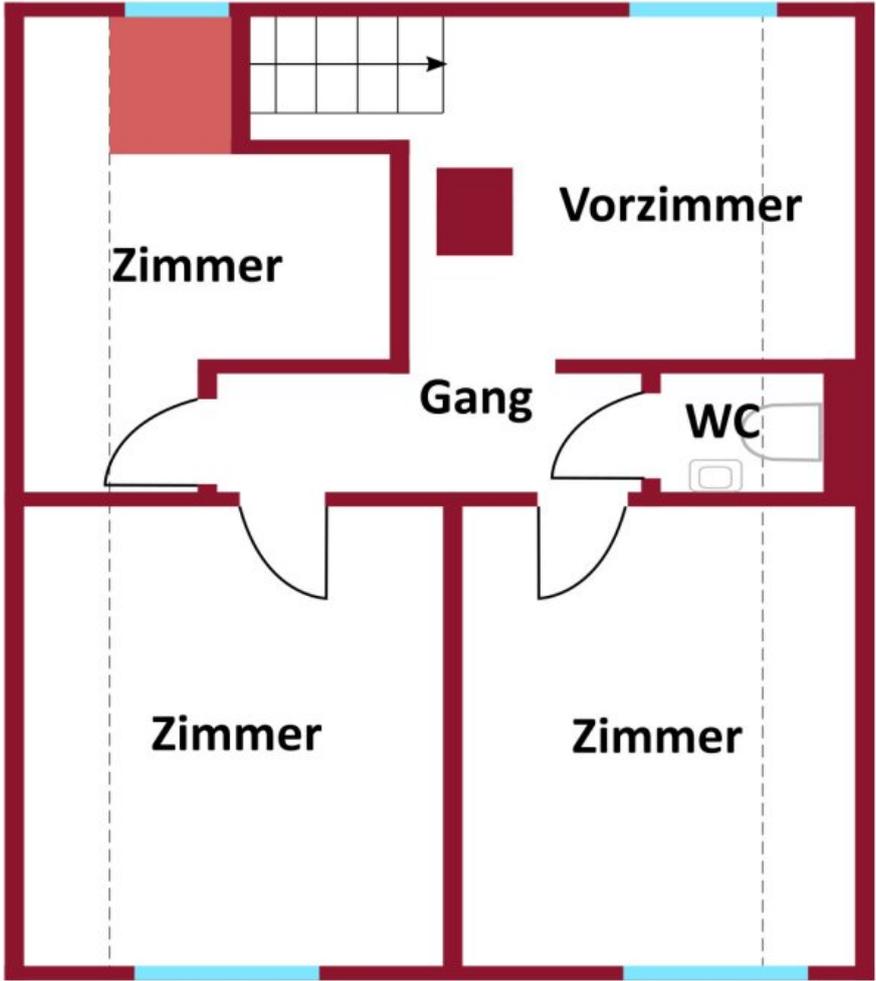






Faustskizze





Faustskizze



Objektbeschreibung

Durch die autarke Lebensweise und die modernen Ausstattungen ist das Haus bei Klosterneuburg, ein Ort der Ruhe, Erholung und Entspannung.

Dieses wunderschöne Haus bietet nicht nur Ruhe und Schönheit unberührter Natur, sondern auch die Möglichkeit, autark zu leben. Das Grundstück erstreckt sich über **ca. 3.470 m²**, davon sind ca. 3.389 m² Gartenfläche. Das Objekt bietet **Photovoltaik-Anlage, Infrarot Heizung, Holzkamin, 2 winterfeste Quellwasser-Brunnen** und eine **eigene Senkgrube**.

Das sanierte Haus verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 81 m²** und ist mit Vollwärmeschutz ausgestattet. Das Haus wurde 1934 erbaut, wurde erhalten, modernisiert und saniert. Aufgeteilt ist das Haus in zwei Etagen mit einer hochwertigen, voll ausgestatteten Wohnküche, neuwertigen Sanitäreinrichtungen, 2 Schlafzimmern und einem Kabinett, welches auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Zusätzlich gibt es einen **ca. 27,4 m²** großen Lagerschuppen und ein Gartenhaus.

Das Grundstück verfügt über zwei winterfeste Quellwasser-Brunnen, die von einem Brunnenmeister errichtet wurden und feinstes Quellwasser liefern. **Das Haus ist ganzjährig bewohnbar.**

In der direkten Umgebung gibt es zahlreiche Wanderwege, die entlang von Bächen, Wiesen und Waldgebieten führen, darunter der Naturlehrpfad Kierling und der Rundwanderweg Kahlenberg, welcher eine atemberaubende Aussicht auf Wien und das Donautal bietet. Die S-Bahn Station Kierling sowie Bus- und Bahnverbindungen bieten eine gute Anbindung an Wien. In Kierling gibt es zudem Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Billa, Spar, Nah & Frisch, Bäckereien, Fleischhauer, Bio-Läden und weitere kleinere Lebensmittelgeschäfte.

Kostenübersicht:

- Kaufpreis: 599.000,-- €
- Provision: 3% zzgl. USt.

Vor dem Grundstück befinden sich zusätzlich 2 Stellplätze, die sich auf Grund vom Stift Klosterneuburg befinden und somit gepachtet werden. Die Unkostenbeitrag für das gesamte Jahr beträgt ca. € 100,--, wobei auch auf Eigengrund geparkt werden kann. Das zum verkauf stehende Objekt befindet sich im Privateigentum und ist nicht Pachtgrund.

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676/420 78 46](tel:06764207846) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <1.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap