

**Idyllisches Sommer-Gartenhaus in Klosterneuburg:
Perfekt für Ruhe und Entspannung auf 34m² mit Balkon**



Objektnummer: 6301/124

Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Laube-Datsche-Garten
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1966
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Nutzfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	32,40 €
USt.:	3,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

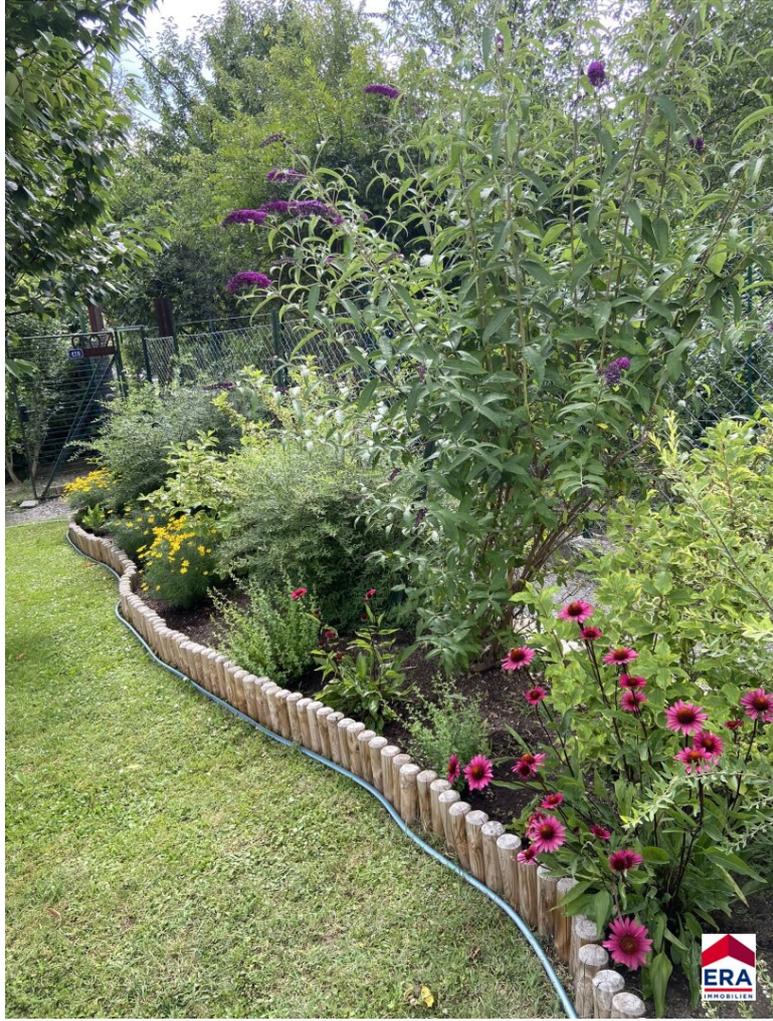
Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Albrechtsgasse 12, Top 1, E4
3430 Tulln an der Donau

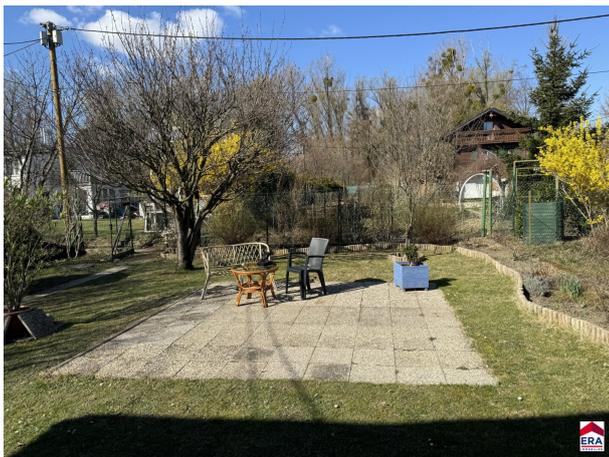












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die für ihre historischen Gebäude, malerische Landschaft und erstklassige Lebensqualität bekannt ist. Hier haben wir für Sie ein einzigartiges Angebot: ein Sommer-Gartenhaus auf einer Fläche von 34m², das alles bietet, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen.

Das Haus, das sich in einer ruhigen und grünen Gegend befindet, bietet Ihnen zwei geräumige Zimmer, die perfekt für ein Paar oder eine kleine Familie geeignet sind. Der Balkon ist der ideale Ort, um bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang zu genießen oder morgens eine Tasse Kaffee zu trinken und den Tag zu planen.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig, mit einer Bushaltestelle in der Nähe und dem Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt. So können Sie bequem die umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten erkunden, oder einfach zur Arbeit pendeln.

Sie werden auch froh sein zu wissen, dass alle wichtigen Einrichtungen in der Nähe sind. Ob Sie einen Arztbesuch machen, eine Apotheke aufsuchen oder ein Krankenhaus benötigen, Sie haben alles in greifbarer Nähe. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, so dass Sie sich keine Gedanken über den Schulweg machen müssen.

Für den täglichen Einkauf gibt es einen Supermarkt und eine Bäckerei in der Nähe, so dass Sie immer frische Lebensmittel und Backwaren zur Hand haben. Und wenn Sie mal keine Lust zum Kochen haben, gibt es eine Vielzahl von Restaurants und Cafés in der Umgebung, die für jeden Geschmack etwas bieten.

Doch das Beste an dieser Immobilie ist der dazugehörige Garten. Hier können Sie Ihre grünen Daumen ausleben und sich einen eigenen Gemüsegarten anlegen oder Blumen und Kräuter pflanzen. Es gibt auch genügend Platz für einen Grillabend mit Freunden oder ein gemütliches Sonnenbad.

Zusammengefasst bietet dieses Haus in Klosterneuburg alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen können. Die ideale Lage, die geräumige Ausstattung und die Möglichkeit, einen eigenen Garten zu haben, machen es zu einem Traumhaus für jeden, der das Stadtleben mit dem Charme des Landlebens verbinden möchte.

Weitere Detailangaben:

Es ist an dieser Adresse nur eine Nebenwohnsitzmeldung möglich.

Das Grundstück ist ein Pachtgrund - hier fallen als Jahrespacht ca. € 500,-- an, die

Jahresvorschreibung des Kleingartenvereins beträgt aktuell ca. € 365,--.

Das Sommer-Gartenhaus wurde 2021 innen komplett saniert und verfügt über ein neues Bad/WC und eine Küchenzeile.

Im Untergeschoss ist ein Abstellraum mit ca. 10m² vorhanden.

Weiters verfügt das Grundstück über einen eigenen Brunnen mit Pumpenanlage.

Beheizt wird das Haus mittels eines Gasofens.

Das Abwasser wird in einer 6m³ Senkgrube gesammelt.

Überflutungsfläche HQ30, HQ 100 und HQ 300

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie sich in dieses Haus und die wunderschöne Stadt Klosterneuburg verlieben werden. Wir freuen uns darauf, Sie bald als neue Bewohner begrüßen zu dürfen!

Alle Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert und beruhen auf Auskünften Dritter. Für Fehler/Irrtümer wird seitens Riener Real Immobilien e.U. keine Haftung übernommen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN (INKL. ADRESSE UND HANDYNUMMER) BEARBEITEN KÖNNEN

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap