

MODERNE HAUSHÄLFTE MIT SCHÖNEM WESTGARTEN



Objektnummer: 3216

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	172,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	269,00 m ²
Keller:	98,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 142,85 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Gesamtmiete	2.949,99 €
Kaltmiete (netto)	2.454,54 €
Kaltmiete	2.681,81 €
Betriebskosten:	227,27 €
USt.:	268,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87













STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN



STANZEL & CO
IMMOBILIEN









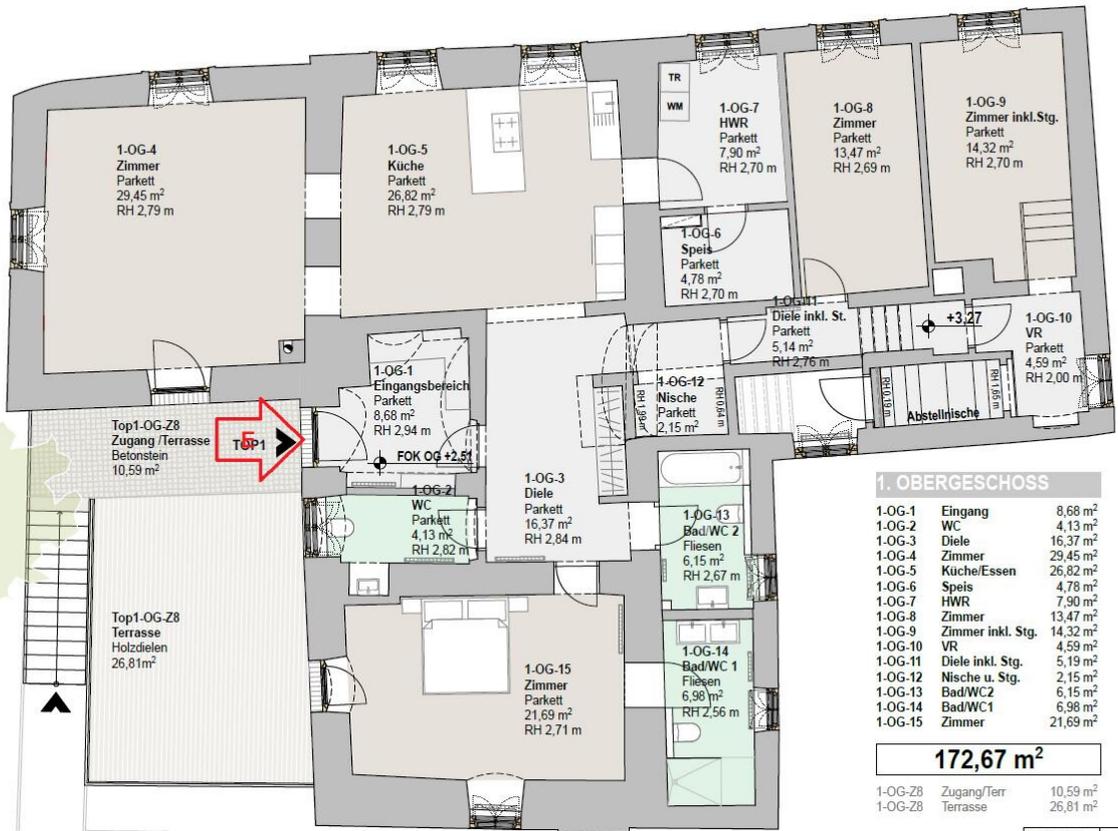












1. OBERGESCHOSS

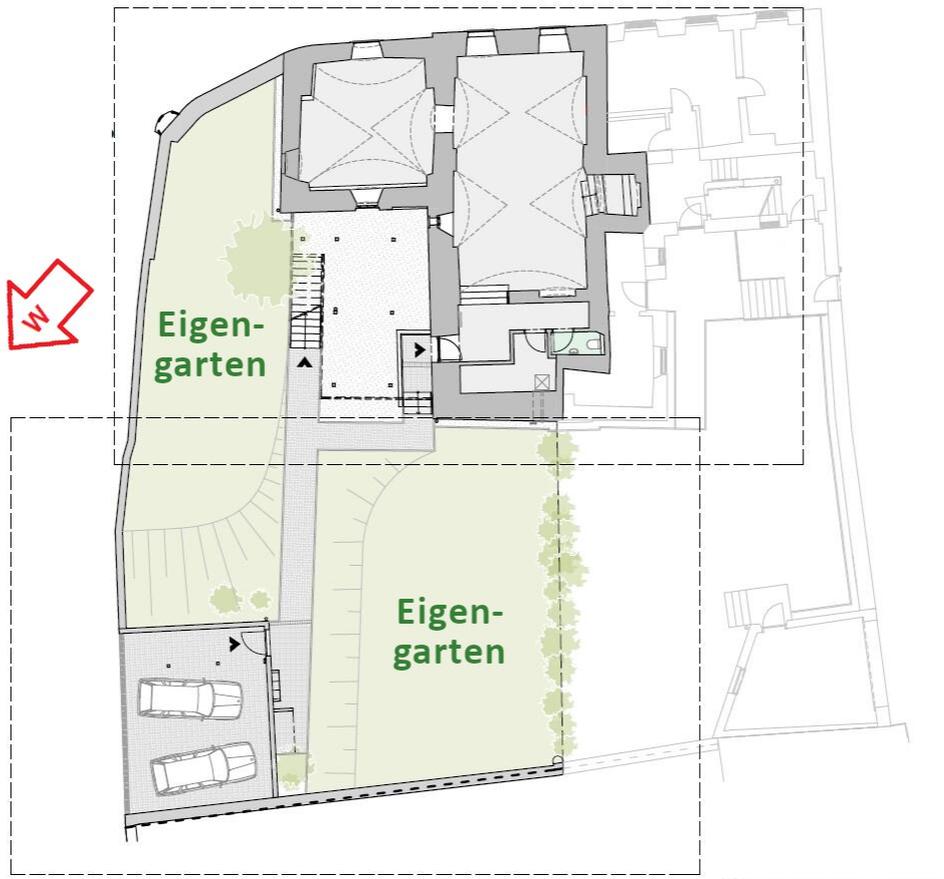
1-OG-1	Eingang	8,68 m ²
1-OG-2	WC	4,13 m ²
1-OG-3	Diele	16,37 m ²
1-OG-4	Zimmer	29,45 m ²
1-OG-5	Küche/Essen	26,82 m ²
1-OG-6	Speis	4,78 m ²
1-OG-7	HWR	7,90 m ²
1-OG-8	Zimmer	13,47 m ²
1-OG-9	Zimmer inkl. Stg.	14,32 m ²
1-OG-10	VR	4,59 m ²
1-OG-11	Diele inkl. Stg.	5,14 m ²
1-OG-12	Nische u. Stg.	2,15 m ²
1-OG-13	Bad/WC 2	6,15 m ²
1-OG-14	Bad/WC 1	6,98 m ²
1-OG-15	Zimmer	21,69 m ²

172,67 m²

1-OG-Z8	Zugang/Terr	10,59 m ²
1-OG-Z8	Terrasse	26,81 m ²

VERFASSEN:	DREER2
PLANSTAND:	2020-08-27







TOP 1

GARTEN TOP 1
1-EG-Z6
Garten
Wiese
124,16 m²

1-EG-Z2
Fläche u. Terr.
Kies
41,43 m²
DH 1,73-2,13 m

1-EG-Z1
Kellerzugang
inkl. Stiege
Betonstein
3,94 m²

1-EG-Z3
Hauszugang
Betonstein
20,52 m²

1-UG-1
Keller
Ziegel (aus DG)
Klinker
27,34 m²
RH 3,45 m
Gewölbe

1-UG-2
Keller
Klinker
52,35 m²
RH 3,40 m
Gewölbe

1-UG-3
Treppennische
3,80 m²

1-EG-5
VR
Estrich
8,58 m²
RH 2,20 m

1-EG-4
Technikraum
Estrich
6,44 m²
RH 2,20 m

1-EG-6
WC
Estrich
1,91 m²
RH 2,20 m

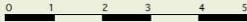
FOK EG-0,46

FOK KG-1,30

FOK KG-1,30

Therme

Wasserhahn Außen



Objektbeschreibung

Diese moderne und exklusiv ausgestattete 172m² große Haushälfte mit 38m² Südwestterrasse und 269m² Südwestgarten sowie ein Carport für 2 PKWs befindet sich in einem historischen Gebäude dessen früheste Teile sich bis ins 16. Jahrhundert zurückverfolgen lassen.

(Südwestgarten, Südwestterrasse, Diele, Esszimmer mit offener Küche, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 3 WC, Speis, Wirtschaftsraum, historischer Gewölbekeller, Carport)

--- UNMITTELBARE NÄHE ZUM STIFT ---

--- ALLEINVERMITTLUNG ---

Durch den 269m² großen südwestseitigen Garten gelangt man über eine Treppe und die wunderschöne 38m² große Südwestterrasse in den 1. Stock des Hauses - eine Wohnebene.

Von dem Vorzimmer, welches mit modernen Einbauten versehen ist und der 17m² Diele, welche über eine eingebaute Garderobe verfügt, gelangt man in das 56m² große, sonnendurchflutete 27m² große Esszimmer mit offener Küche. Durch das 29m² große westseitige Wohnzimmer mit traumhaftem Fernblick gelangt man auf die schöne 38m² Südwestterrasse. Die moderne Küche (von DAN) ist mit einem Induktionsherd mit integriertem Kochfeldabzug, Geschirrspüler, Backrohr und Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Anschließend befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie die 5m² Speis. Die 3 Schlafzimmer sind zentral begehbar. Das 25m² große Schlafzimmer verfügt über ein Badezimmer mit Fenster, großer Glasdusche, Doppelwaschbecken, WC, zusätzlich zuschaltbarer Fußbodenheizung und Handtuchtrockner. Das Schlafzimmer hat direkten Zugang zur schönen Südwestterrasse. Die beiden anderen Schlafzimmer sind je 14m² und 15m² groß. Das zweite Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, Fenster, Handtuchtrockner, zusätzlich zuschaltbarer Fußbodenheizung und WC versehen. Des Weiteren gibt es ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken und Fenster.

Der Haushälfte ist ein **separater 98m² ausgebauter, historischer Gewölbekeller** zugeordnet. Daneben befindet sich der Haustechnikraum und ein WC mit Handwaschbecken.

2 überdachten PKW-Stellplätzen (Carport) sind zugeordnet. Das Carport verfügt über einen Anschluss für E-Autos.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

Infrastruktur: In wenigen Schritten gelangt man in das Zentrum sowohl zum Rathausplatz als auch zum Stadtplatz. Durch eine Apotheke, Spar, Post, Bäckerei, Libro, Bipa und einen DM ist eine beste Nahversorgung gegeben. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Cafés und Restaurants - Cafe Kranister, Gelateria Leonardelli, Stiftkeller, Cafe Holler und zum Beispiel das Cafe Egon. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung kann bei Bedarf übermittelt werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.