

**Lichtdurchflutete Altbau-Stilwohnung mit Panoramablick
Richtung Kahlenberg - Balkon möglich!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 94817

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Sonstige Kosten:	79,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

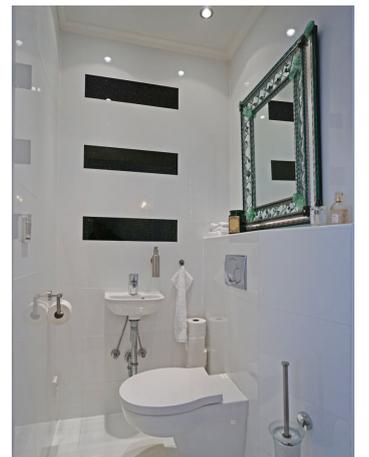


?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien











Objektbeschreibung

Diese **äußerst ansprechende Altbauwohnung** befindet sich unweit der Klosterneuburger Weinberge in einem **topsanierten Gründerzeithaus**, das sich in **herrlicher Südhanglage** in einer ruhigen Seitengasse in einer Schutzzone befindet. Sowohl das Haus und vor allem auch die **großzügige Wohnung** selbst sind in einem außerordentlich **gepflegten Zustand**, der tolle Ausblick nach Süden unterstreicht zusätzlich den positiven Gesamteindruck.

Die Wohnung liegt mit ihren gassenseitigen Räumen in der 1. Etage Richtung Wohnstraße, gartenseitig nach Süden aufgrund der Hanglage jedoch in der 2. Etage, was auch diese **wundervolle Aussicht auf den Kahlenberg** und sogar weiter bis nach Wien ermöglicht. Eigentlich zwei Wohnungen, die jetzt zusammengelegt sind, verteilen sich nun auf **über 111 m²** der Eingangsbereich, eine fast 18 m² große Küche, das über 40 m² große Wohnzimmer, ein riesiges Schlafzimmer, das geräumige Bad und ein separates WC. Die vielen Fenster sorgen für **viel Tageslicht** und lassen vor allem die südlich ausgerichteten Räume wie Küche und Wohnzimmer in hellem Sonnenlicht erstrahlen.

Passend zur **Küche im Landhausstil** sind in diesem Raum **Holzdielen** verlegt, während das Wohn- und das Schlafzimmer eleganter gehalten und mit **Eiche Parkettböden** ausgestattet sind. Eine **Raumhöhe von 3,65 m**, dekorative **Stuckleisten** und die weißen **Holz-kassetten-türen mit Messingknäufen** lassen dieses **Domizil im Altbau-Chic** erstrahlen. Um dem Wohnzimmer noch mehr Flair zu verleihen, könnte dort, nach der Türe zum Schlafzimmer, noch ein Schwedenofen aufgestellt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, nach Süden hinaus vor dem letzten Wohnzimmerfenster, einen Balkon anzubauen, wie es auch schon in fünf anderen Wohnungen geschehen ist. Freigaben sowohl der Baubehörde als auch der Miteigentümer liegen bereits vor.

Beeindruckend ist das **über 36 m² große Schlafzimmer**, das **bei Bedarf** auch unkompliziert wieder **in zwei Zimmer geteilt** werden könnte. Wohl fühlt man sich in dem weitläufigen Badezimmer, das über zwei Fenster verfügt und ausreichend Platz bietet für einen breiten Waschtisch, Badezimmerschrank, Wanne, Waschmaschine und Trockner, in einer Nische versteckt sich sogar noch eine großzügige, gemauerte Dusche. Stauraum bietet ein etwa 5 m² großes Lagerabteil im Keller.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist die **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**. Der Bahnhof Klosterneuburg-Weidling mit Park+Ride-Anlage ist nur 350 Meter entfernt und bietet direkte Bus- und Bahnverbindungen nach Wien Heiligenstadt, das man je nach Verkehrsmittel in 5 bis 15 Minuten erreicht. Einkäufe können ebenfalls in unmittelbarer Nähe erledigt werden: Billa, Spar, Fleischerei, Apotheke, Trafik, Bank, ein Fisch- und Feinkostladen und Drogeriemärkte sind in Gehweite angesiedelt, diverse Heurige, Restaurants und Gasthäuser erreicht man ebenfalls schnell zu Fuß.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap