Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Klosterneuburg mit traumhaftem Grünblick



Objektnummer: 199396937

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Philipp Blaha

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

T +43 660 3278082




































STIEGE
















Zimmer1
8.40m²
Zimmer 2
11.83m²
Bad/Dusche
3.58m²
Schrankraum
2.54m²
Küche
9.51m²
WC
1.04m²
Vorraum
9.69m²
Wohnzimmer
20.77m²
AR.
0.90m²
www.grundriss.com
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 3-Zimmer-Wohnung in schöner Ruhelage von Klosterneuburg am Ölberg

Die Wohnung weist eine **Wohnfläche von ca. 68 m²** auf und befindet sich im **1. Obergeschoß ohne Lift** eines gepflegten Hauses **aus dem Jahre 1979**. Die Wohnhausanlage besteht aus **3 Bauteilen** und befindet sich in einer absoluten Ruhelage auf einem **Südhang** gelegen und besticht durch die ausgezeichnete Lage am Rande von Wien sowie einem **traumhaften Grünblick**.

Die helle Wohnung gliedert sich in einen zentralen Vorraum, einen Abstellraum, ein getrenntes WC, ein geräumiges Wohnzimmer, eine abgetrennte Küche mit Sitzgelegenheit, ein Badezimmer sowie 2 Zimmer.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme und Radiatoren**. Die Fenster wurden vor ca. 15 Jahren auf 2-fach verglaste Kunststofffenster getauscht, die Böden wurden im Jahr 2021 erneuert und mit **Parkett** ausgestattet. Die Küche ist **vollausgestattet**, wurde mit einer **Steinarbeitsplatte** versehen und wurde laufend instandgehalten.

Es gilt das WGG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Ein **überdachter PKW-Stellplatz** kann optional zu einem **Preis von € 10.000,-** angekauft werden. Ein **Kellerabteil mit ca. 2,5 m²** ist dieser Wohnung ebenfalls zugewiesen.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Wohnzimmer

- Küche
- Badezimmer mit großer Teuco-Dampfdusche
- Zimmer 1
- Zimmer 2 mit begehbarer Garderobe

Weitere Infos: Top-Sanierung & solide Rücklagen

Nachträglich Innen- und Außenisolierung, Exkl. Waschbetonplatten

Umweltfreundliche **Fernwärme-Heizung**.

Finanzielle Sicherheit inklusive: Die Reparaturrücklage für diesen separaten Block (eigene Verwaltung) beträgt per April 2026 solide **€ 51.198,22**. Es stehen keine größeren Sanierungen an.

Vorschreibung monatlich (Stand 04/2026):

- Betriebskosten: € 218,79 (+ 10% USt.)
- Heizkosten: € 85,14 (+ 20% USt.)
- Reparaturrücklage: € 73,54
- **Gesamtkosten brutto: € 416,38** (inkl. USt.)

Ausstattung: Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung.

VIRTUELLER RUNDGANG:

https://my.matterport.com/show/?m=jBUkPWv1Vuz

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass das Wohnhaus aufgrund der Hanglage **nicht barrierefrei** erreichbar ist.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 01 997 72 90 zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap