

**Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit 38m<sup>2</sup>  
Terrasse und Fernblick ins Grüne**



**Objektnummer: 6352/1977**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	49,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Zenaty**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

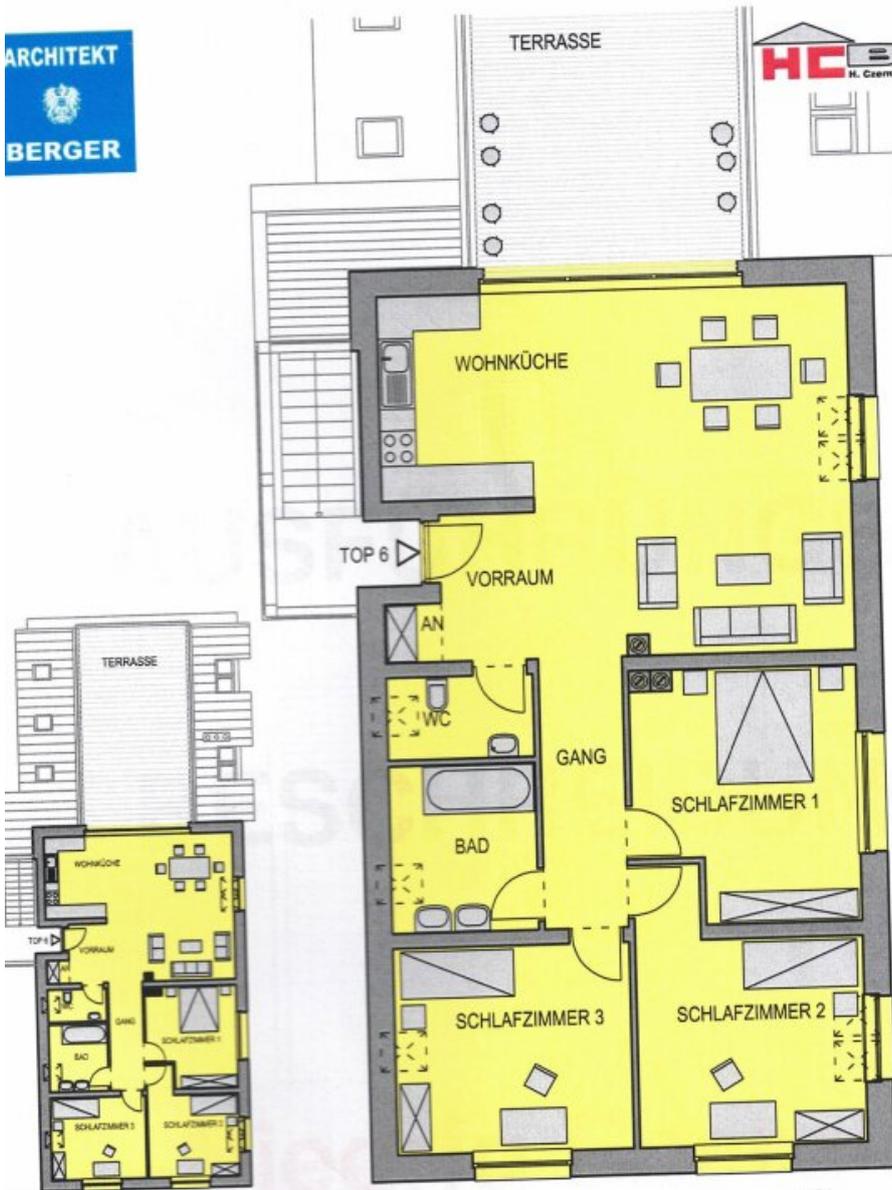












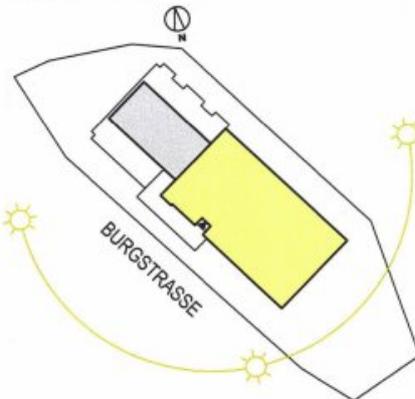
**DACHGESCHOSS**  
GRUNDRISS M 1:100

**WOHNGEBÄUDE  
BURGSTRASSE**  
Burgstrasse  
3400 Klosterneuburg

**WOHNEN IM PARK**  
BAUTRÄGER GMBH  
Aufeldgasse 62  
3400 Klosterneuburg

**TOP 6/ DG  
WOHNUNG  
TERRASSE** **106,46m<sup>2</sup>  
37,38m<sup>2</sup>**

VORRAUM	4,00m <sup>2</sup>
ABSTELL-NISCHE	0,45m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	41,85m <sup>2</sup>
GANG	6,44m <sup>2</sup>
WC	3,43m <sup>2</sup>
BAD	6,98m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 3	13,69m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 2	14,73m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER 1	14,89m <sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

### **Genießen Sie die gehobene Lebensqualität in Klosterneuburg am Stadtrand des 19. Wiener Bezirks!**

Zum Verkauf gelangt diese südwestseitig gelegene helle und moderne 4-Zimmer-Wohnung mit rund 106m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer rund 38m<sup>2</sup> großen Terrasse, welche sich im Dachgeschoss eines charmanten zweistöckigen Wohnhauses in zentrumsnaher, aber dennoch ausgesprochen ruhiger Lage im wunderschönen Klosterneuburg befindet.

Die Wohnung liegt singulär im 2. Stock wodurch Sie keine Nachbarn nebenan oder darüber haben. Somit genießen Sie in Ihrem neuen Zuhause einerseits herrliche Ruhe und andererseits ein freies Wohngefühl mit Tageslichtfenstern in jedem einzelnen Zimmer. Vom Frühjahr bis zum Herbst erweitern Sie ihren Wohnraum um die großzügige Terrasse mit Blick auf den Buchberg und können Abends das angenehme Rauschen des vorbeifließenden Kierlingbachs genießen. Die Wohnung wurde im August 2024 teilsaniert (ausgemalt und neuer Holzparkettboden) und bietet somit das angenehme Wohngefühl eines Erstbezugs.

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über den sämtliche Räume zentral begehbar sind. So gelangen Sie einerseits in die geräumige Wohnküche samt offenem Kamin und hochwertiger Markeneinbauküche über die Sie auch Zugang auf die Terrasse auf gleicher Ebene haben. Auf der anderen Seite des Eingangsbereichs gelangen Sie in die drei geschützt gelegenen Zimmer, das Badezimmer sowie das separate WC. Sämtliche Wohnräume verfügen zudem über großzügige Fenster, wodurch die Wohnung mit natürlichem Licht durchflutet wird. Vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus genießen Sie einen Blick direkt auf das historische Stift Klosterneuburg. Zur Wohnung zugehörig und im Preis inkludiert ist ein Kfz-Abstellplatz direkt vor dem Haus sowie ein 7m<sup>2</sup> geräumiges und trockenes Kellerabteil.

Die Wohnung in der Burgstraße zeichnet sich außerdem durch eine äußerst zentrale aber dennoch ruhige Lage aus. Der Stadtkern mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie der Niedermarkt als zentraler Angelpunkt des öffentlichen Verkehrs nach Wien, als auch innerhalb Klosterneuburgs. Auch die vielseitigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten Klosterneuburgs wie die Donauauen oder das Strandbad sind auch fußläufig erreichbar. Trotz des entspannenden und idyllischen Vorstadtfloirs gelangt man in nur rund 20 Minuten mit dem Auto in die Wiener Innenstadt. Zur Anlage zugehörig ist eine rund 460m<sup>2</sup> große Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung direkt am naturbelassenen Kierlingbach.

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem Gebäude um ein auf Baurechtsgrund errichtetes handelt. Der Pachtvertrag läuft noch 82 Jahre mit Option auf Verlängerung, der monatliche Baurechtszins liegt bei rund €346,- monatlich.

Wir stehen Ihnen für weitere Informationen, sowie bezüglich eines Termines zur Besichtigung unter der Telefonnummer 0664-8171051 Herr Mag. Mario Zenaty gerne zur Verfügung.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap