

Gepflegtes Familienhaus am Ödberg, herrlicher Garten



NORDANSICHT

Objektnummer: 13892

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	95,27 m ²
Nutzfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	22,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	688.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



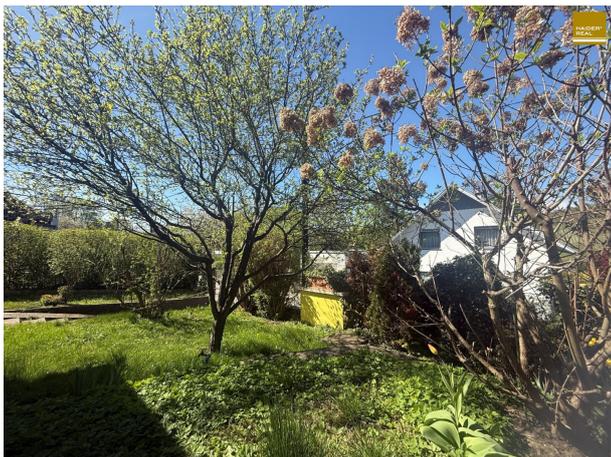
Margot Flood

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH
Perfektastraße 55
1230 Wien

T +43 664 460 60 12

H +43 664 460 60 12

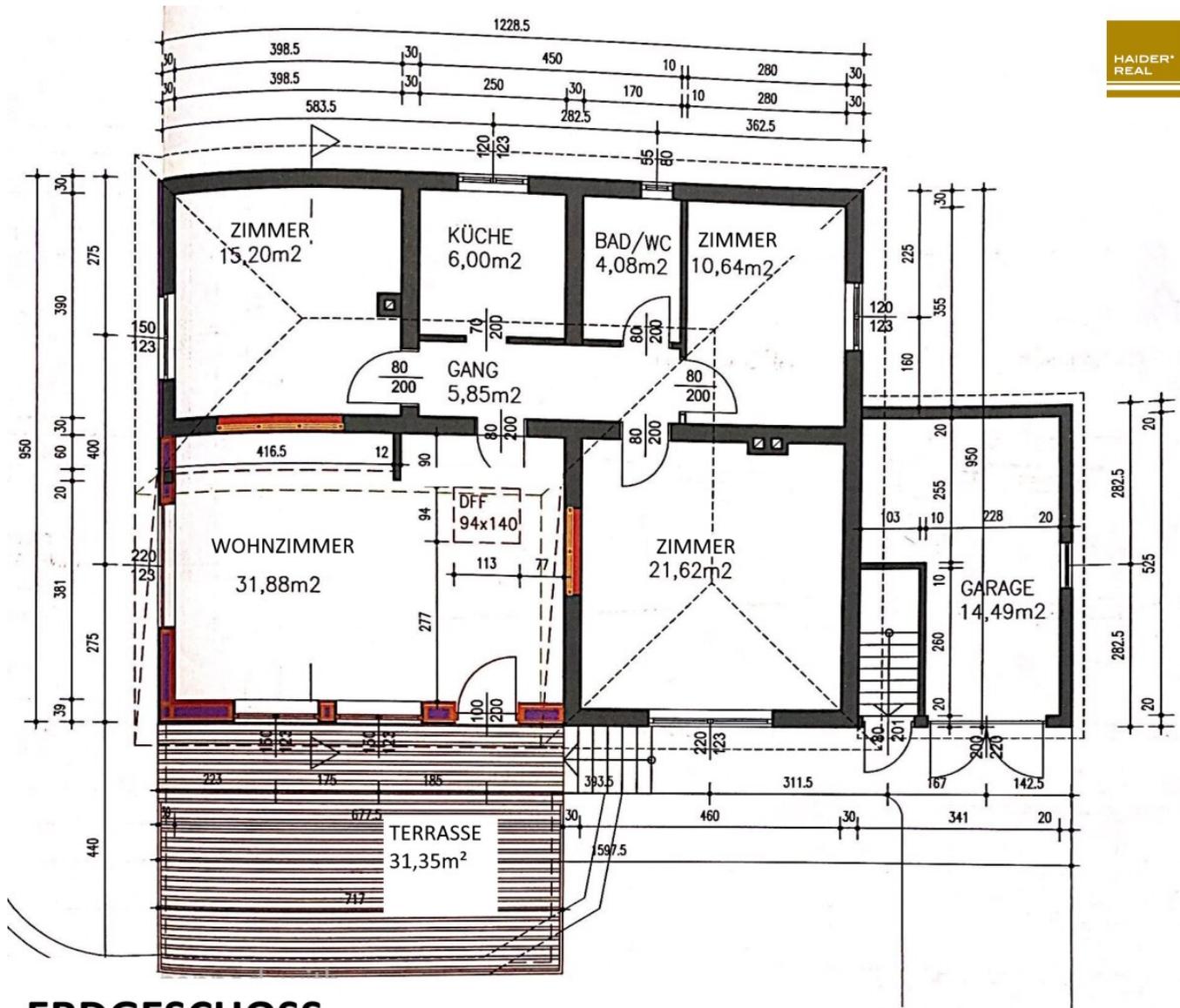




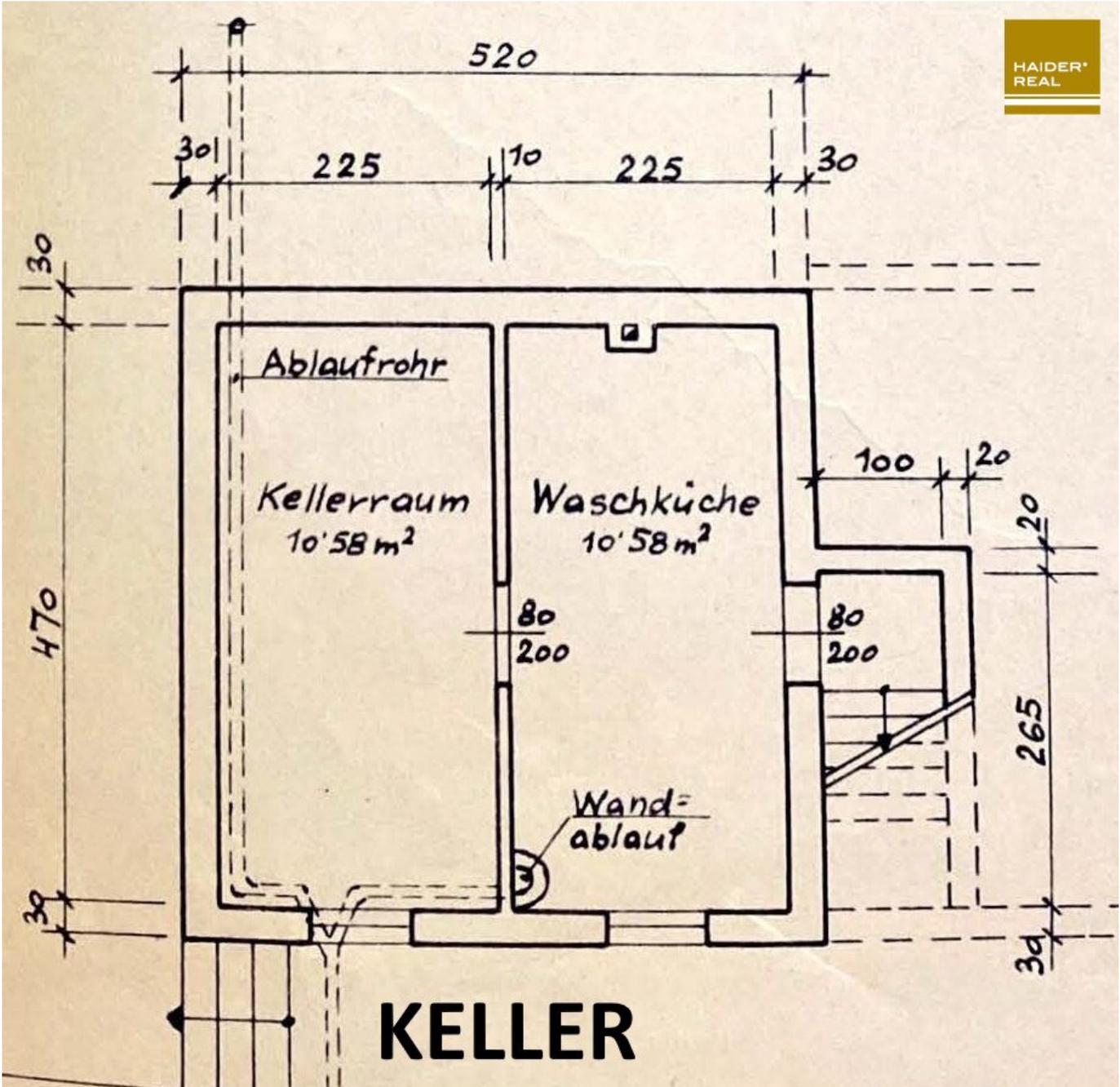








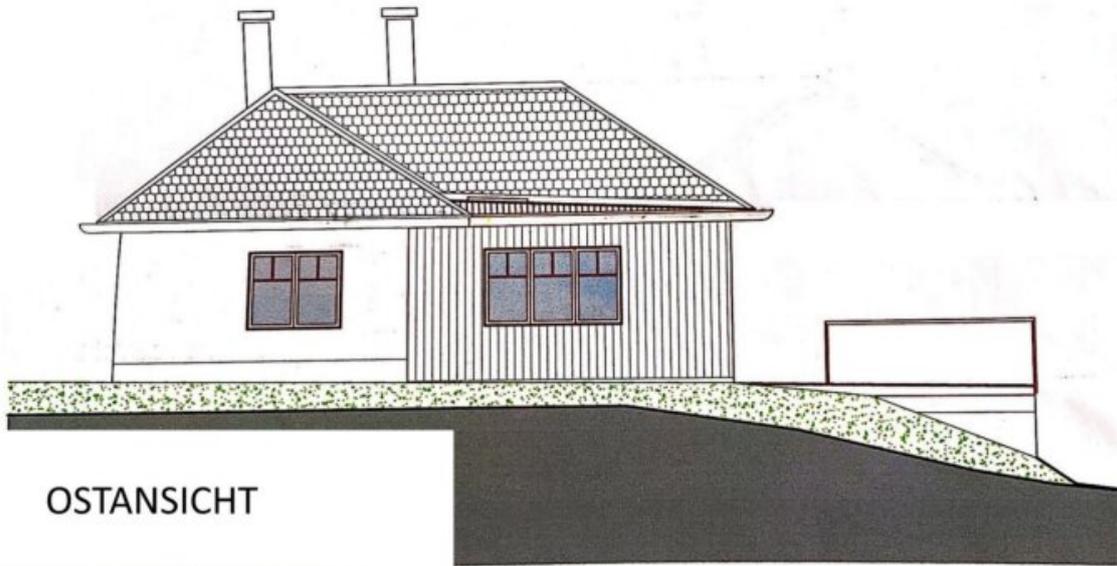
ERDGESCHOSS



KELLER



NORDANSICHT



OSTANSICHT

Objektbeschreibung

Raus aus der Stadt! Ein preislich vernünftiges und solid gebautes Familienhaus mit herrlichem Garten in gefragter Klosterneuburger Lage. Schulen in unmittelbarer Nähe, gute Verkehrsanbindung Richtung Wien.

Ein ideales Wohnkonzept für jede Lebensphase: vom Familienleben mit kleinen Kindern bis ins höhere Alter. Dieses Haus stellt ein Eigenheim dar und ist nicht einer der vielen "Wohntürme" mit etlichen Geschoßen und Stiegenaufgängen, sondern erfüllt die Aspekte eines bequemen Bungalow. Man bewegt sich vollkommen barrierefrei im ganzen Haus - von Wohnraum zu Wohnraum, zentral begehbar. Der gemeinschaftliche Bereich wie das großzügige Wohnzimmer, die nette Küche, aber auch die privaten Räumlichkeiten und Rückzugsorte wie etwa die 3 Schlafzimmer, befinden sich auf ein und derselben Gebäude-Etage.

Das Haus ist teilweise unterkellert, eine beheizbare Garage sowie ein Gartenhäuschen steht ebenso zur Verfügung. Eine vorgelagerte Terrasse mit ca. 31m² und schönen Grünflächen sorgen für Urlaubsstimmung zu allen Jahreszeiten, einfach ein herrliches Rückzugsgebiet. Die Liegenschaft liegt am Ödberg, unmittelbar angrenzend an das Sachsendiviertel, eingebettet in beschaulicher und ruhiger Nachbarschaft, bestehend aus Einfamilienhäusern, Villen und gepflegten Gärten. Eine leichte Hanglage ermöglicht eine Fernsicht Richtung Weinberge, ein herrlich sonniges Grundstück.

Das Grundstück bietet straßenseitig eine optimale Breite von ca. 25m, dadurch rücken die **Nachbargrundstück in eine angenehme Distanz**, man fühlt sich nicht eingekesselt und es besteht Privatsphäre

Ruhelage mit Fernblick. Zentrumsnah - am Anfang der Region Weidling gelegen. Rasch erreicht man Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Apotheke, Supermärkte, Drogerien und Gastronomie, die öffentliche Verkehrsanbindung ist günstig. Der Bahnhof Weidling liegt nur ca. 7 Minuten entfernt, Schnellbahn und Bus bieten von dort beste und rasche Anbindung nach Heiligenstadt und in das Zentrum von Wien.

Eine Vergrößerung des Hauses ist möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap