Klosterneuburg-neu errichtetes Reihenhaus mit Terrasse, Balkon und großem Garten

offene Küche

Objektnummer: 5660/7359

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	139,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	220,00 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

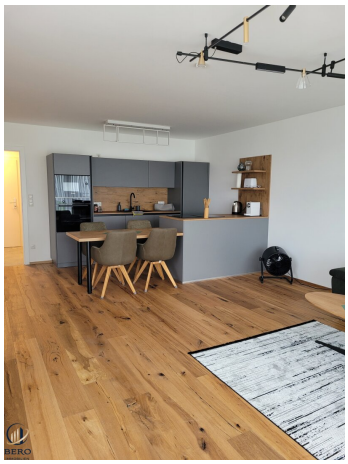
Beatrix Fötsch

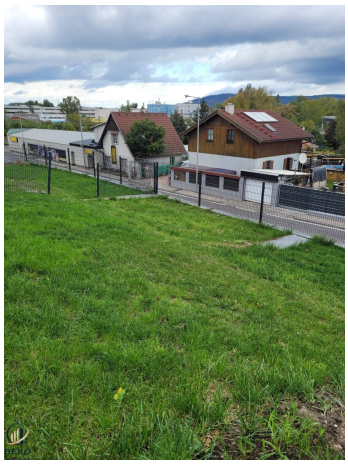
Bero Immobilien GmbH

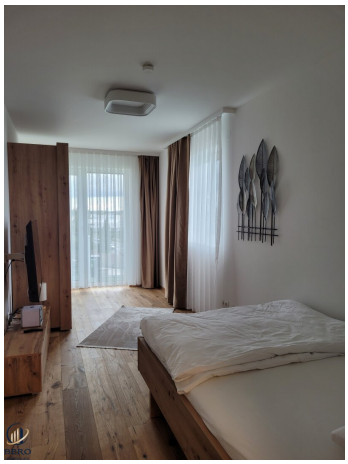
Elisabethstraße 22 T
1010 Wien

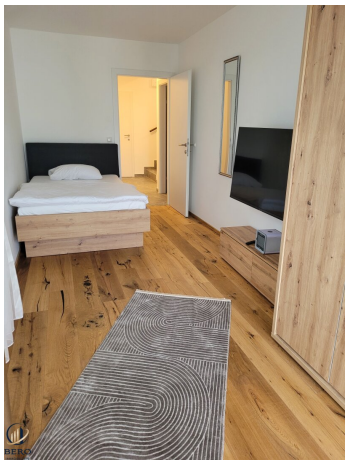
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

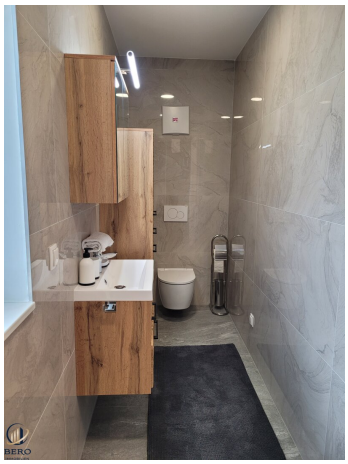
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

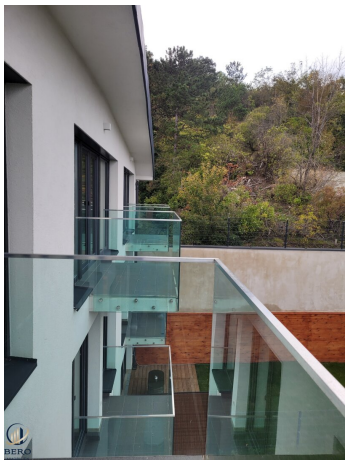




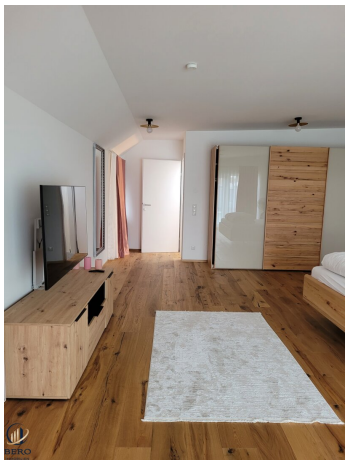


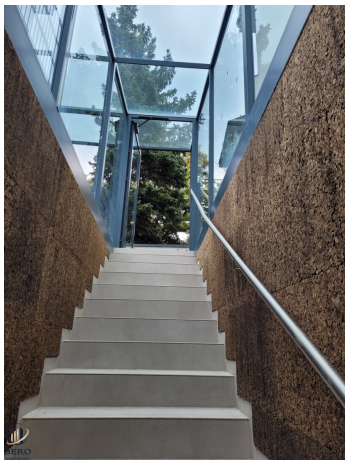


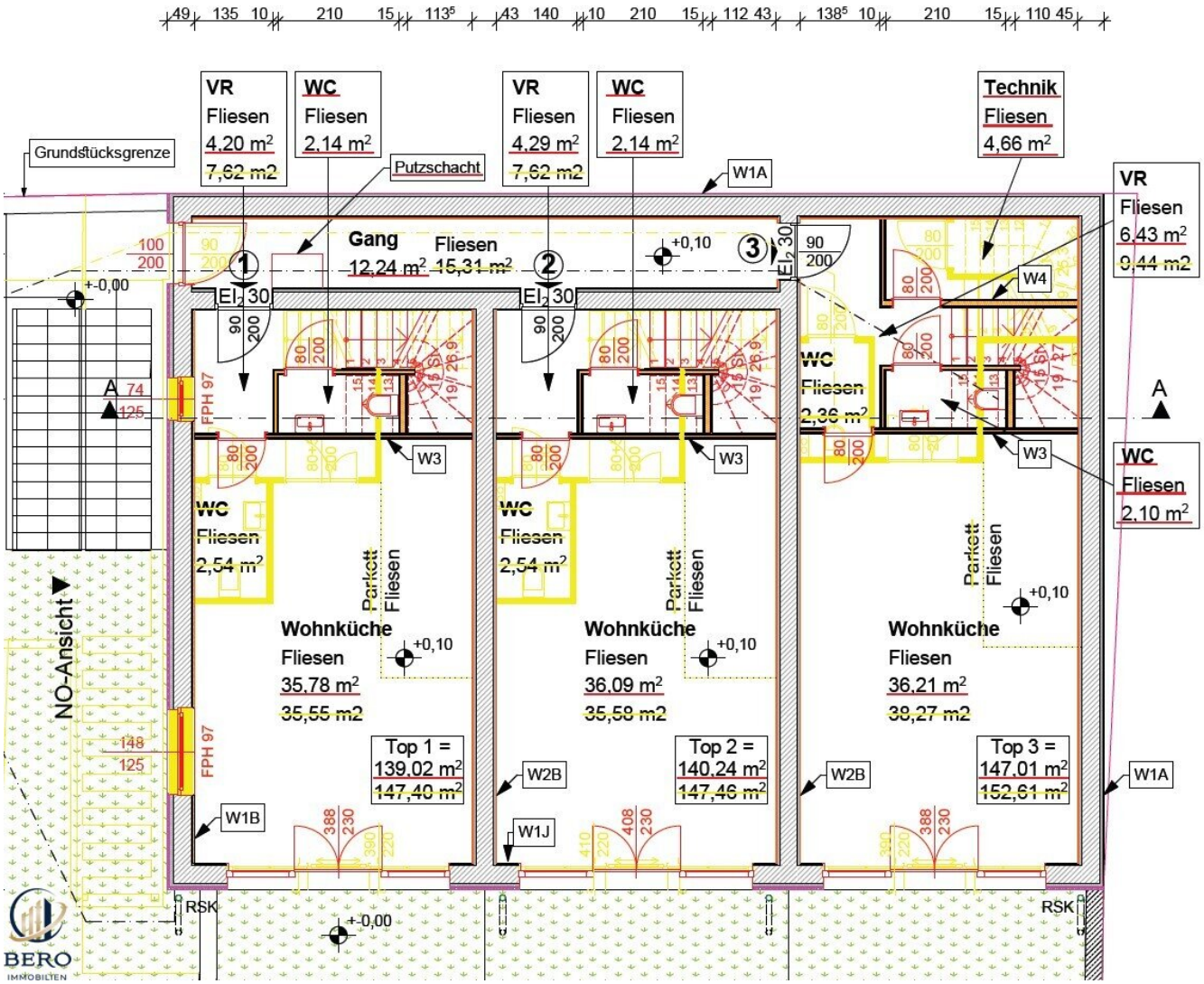


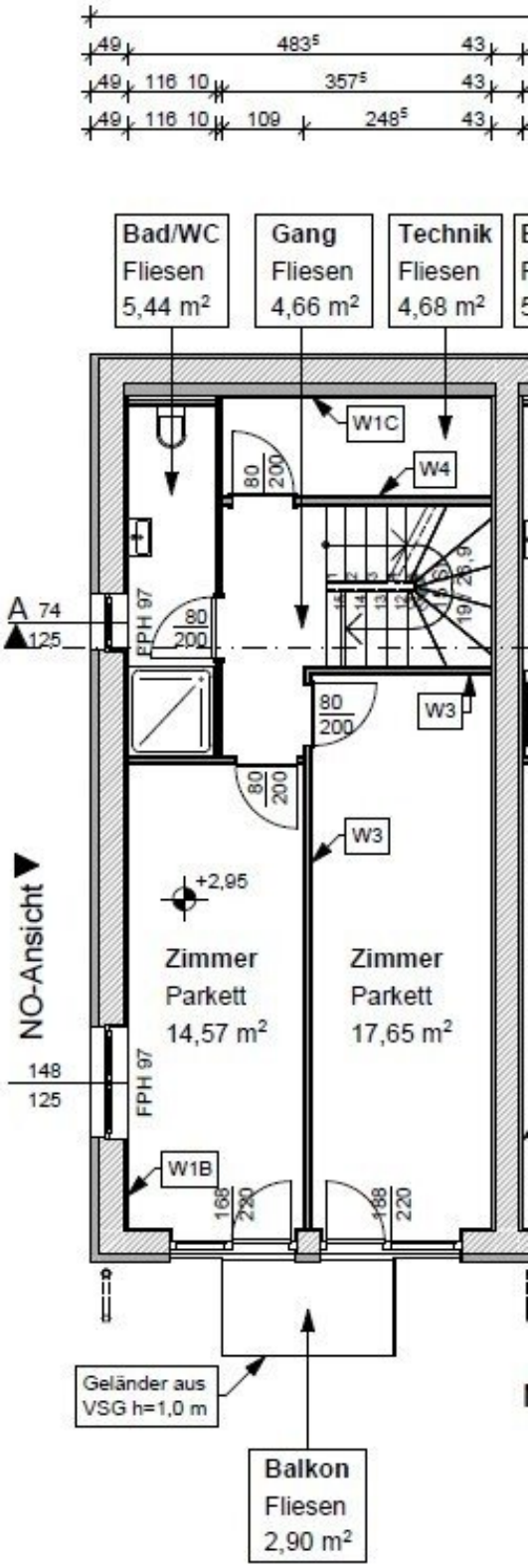


BERO

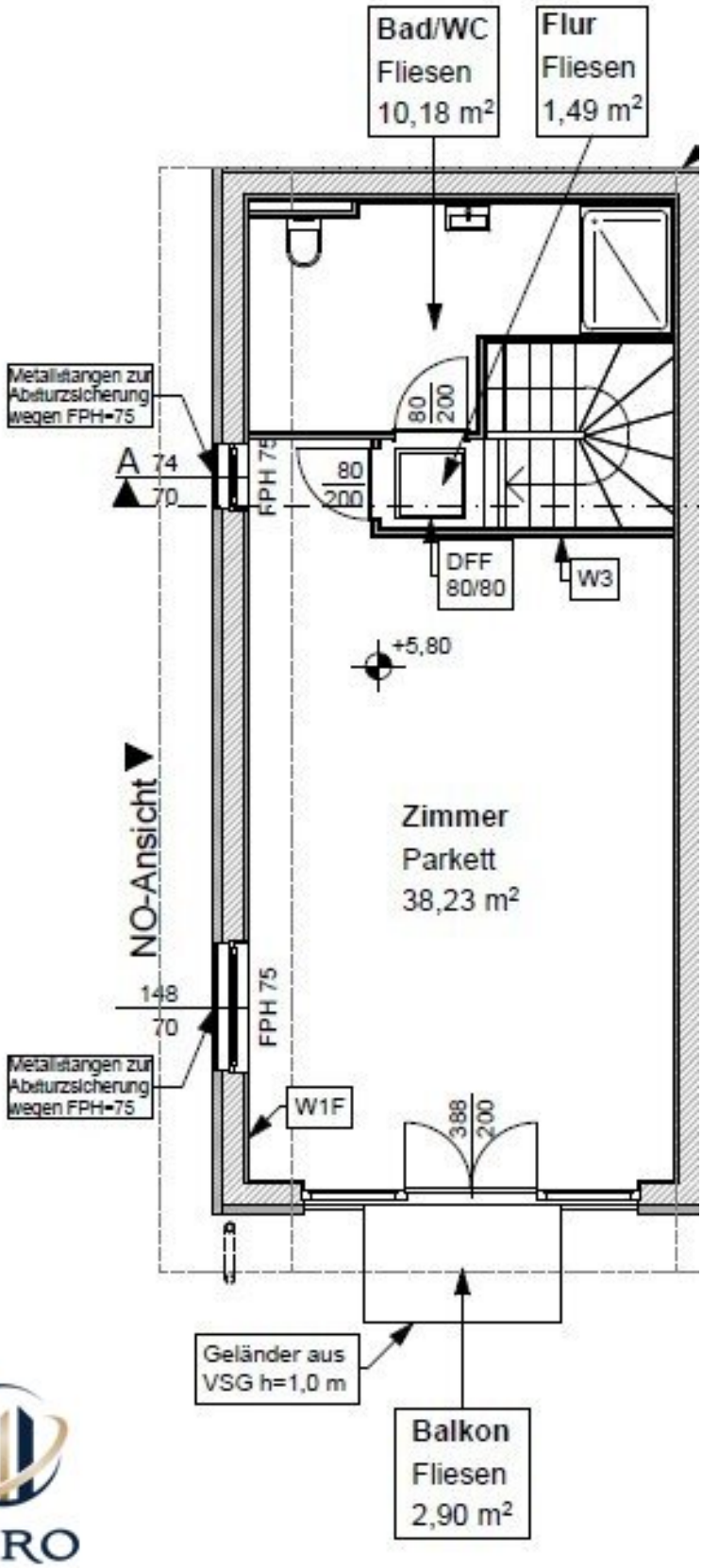





VR
Fliesen
4,20 m²
7,62 m2
WC
Fliesen
2,14 m²
VR
Fliesen
4,29 m²
7,62 m2
WC
Fliesen
2,14 m²
Technik
Fliesen
4,66 m²
Grundstücksgrenze
Putzschacht
W1A
VR
Fliesen
6,43 m²
9,44 m2
Gang
Fliesen
12,24 m² 15,31 m²
+0,10
EI2 30
W4
WC
Fliesen
2,36 m²
W3
WC
Fliesen
2,10 m²
WC
Fliesen
2,54 m²
Parkett
Fliesen
Wohnküche
Fliesen
35,78 m²
35,55 m2
Top 1 =
139,02 m²
147,40 m²
36,09 m²
35,58 m2
Top 2 =
140,24 m²
147,46 m²
36,21 m²
38,27 m2
Top 3 =
147,01 m²
152,61 m²
W2B
W1B
W1J
FPH 97
NO-Ansicht
RSK
+-0,00
BERO
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN



BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Traumhaus in Klosterneuburg: Erstbezug mit 4 Zimmern, Garten, Terrasse, 2 Balkonen, einem KFZ-Stellplatz und hochwertiger Ausstattung!

Die Erstbezug- Reihenhäuser wurden mit viel Liebe zum Detail geplant und gebaut. **Die Immobilien** verfügen über **insgesamt 4 Zimmer,** die flexibel gestaltet werden können, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der **offene Grundriss** und die **großzügig geschnittenen Räume** lassen viel Licht und Luft in die Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die **hochwertigen Fliesen** und **Parkettböden** sorgen für ein modernes und stilvolles Ambiente.

Ein weiteres Highlight der **Reihenhäuser** sind die jeweils **2 Balkone, Terrasse und der Garten**. Hier können Sie die warmen Sommertage genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Der Blick von den **Balkonen in den Obergeschossen** und der **Garten-Terrasse** ist gerade in den warmen Sommermonaten sehr angenehm. Sie haben einen **Fern- und Grünblick** und können die grüne Umgebung genießen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich auf unser Kennenlernen!

Fakten im Überblick:

- **4 neu errichtete Reihenhäuser**
- **schlüsselfertig** und in **Top Baumeisterqualität** erbaut
- auf **Eigengrund** errichtet
- **ansprechende Grundrisse**
- ideale **Wohn-/Nutzflächen** zwischen **125 m² und 147 m²**

- jeweils **4 Zimmer**

- **Gärten** zwischen **ca. 62 m²** und **ca. 220 m²**

- **inkl. einem KFZ-Stellplatz**

*****Kein Baurecht- und kein Pachtgrund*****

Die Häuser Top 3+4+5 wurden h**ochwertig und modern eingerichtet**, sodass Sie als Interessent: in, eine **ideale Vorstellung** haben, wie die Immobilie möbliert aussehen kann. **Ebenso ist es möglich diese voll möbliert zu übernehmen.**

Haus 2 ist schlüsselfertig gestellt.

Beschreibung des Triple Reihenhauses

Ab sofort bezugsbereit!

Die Reihenhäuser wurden **2023 neu errichtet** und bieten alles, was Sie sich für Ihr zukünftiges Zuhause wünschen können. Mit einer großzügigen **Wohn-/Nutzfläche von ca. 139,02 m²** ist diese Immobilie **perfekt für Familien oder Paare,** die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Wohnsitz sind. **Die Häuser** verfügen jeweils über **ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss** und **ein Dachgeschoss**. Weiters wurden die Liegenschaften mit jeweils **einer Terrasse**, einem **Garten, 2 Balkonen** und mit einem **KFZ-Stellplatz** versehen. Die Geschosse verfügen über **verschiedene Freiflächen**, sodass Sie die gegebene **Grünlage** in vollen Zügen genießen können.

Haus 3, EG

- Vorraum ca. 4,20 m²

- Wohnzimmer mit offener Küche ca. 35,78 m²

- Garten & Terrasse ca. 220 m²

- Gäste-WC ca. 2,14 m²
- Technikraum+ AR ca. 4,68 m²
- KFZ-Stellplatz inklusive

Über den Vorraum gelangen Sie in das **großzügig geschnittene Wohnzimmer** mit **offener Küche und Essbereich**. Weiters gelangen Sie von diesem direkt auf die **Terrasse** und in den großen **Garten.** Weiters befinden sich ein **Gäste-WC** und der **Technik- und Abstellraum** auf dieser Ebene.

OG

- 2. Zimmer ca. 14,57 m²
- 3. Zimmer ca. 17,65 m²
- Bad & WC ca. 5,44 m²

Das Obergeschoss ist perfekt für Ihre Kinder geeignet oder auch als Gästezimmer und Homeoffice zu nutzen. Auch hier finden Sie ein **geräumiges Bad** und einen **Balkon** vor.

DG

- Flur ca. 1,49 m²
- 4. Zimmer ca. 38,23 m²
- 2. Bad & WC ca. 10,18 m²

Diese Etage zeichnet sich durch ein **sehr großes Schlafzimmer mit Balkon** aus, dass

ebenso mit einem **geräumigen Badezimmer** ausgestattet wurde.

Ausstattung & Besonderheiten der schlüsselfertigen RH

- Vollwärmeschutzfassade
- F**ußbodenheizung** auf allen Etagen
- Großformatige Fenster im Wohnbereich
- **3-fach wärmeschutzverglaste** Fenster
- **Kunststoff-Fenster**- und Terrassentüren
- Balkone- **Nurglasgeländer durchsichtig**
- Außenliegende **Rollläden**
- **Luft- Wärmepumpe**
- **Geräumiges & hochwertig** ausgestattetes **Tageslicht Bad mit bodentiefer Dusche**
- **DAN-Küche** inklusive, Bosch Geräten
- 3 Toiletten
- sehr hochwertiger Parkettboden
- **ein KFZ-Stellplatz** ist dem Haus zugeordnet und **im Kaufpreis inkludiert**

Vermerk: Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Accessoires auf den Fotos werden nicht mit verkauft!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir auf Grund der "Nachweispflicht" gegenüber dem Eigentümer, ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, E- Mail und Telefonnummer) bearbeiten können, (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap