

Landhausstil in Klosterneuburg mit 3000m2 Eigengrund



Objektnummer: 7512/160

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und
Vermittlung Premium Properties & Development**

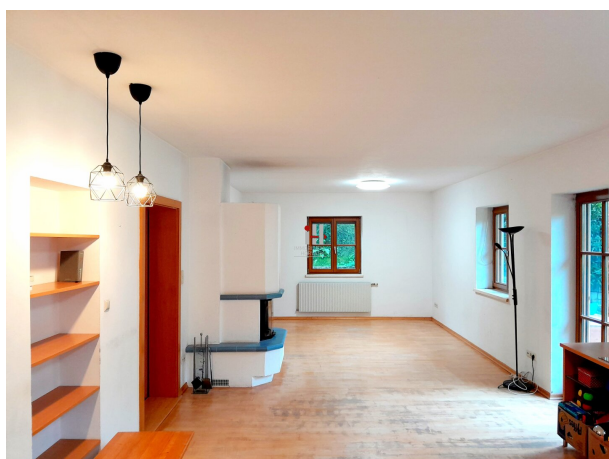
Zahlen, Daten, Fakten

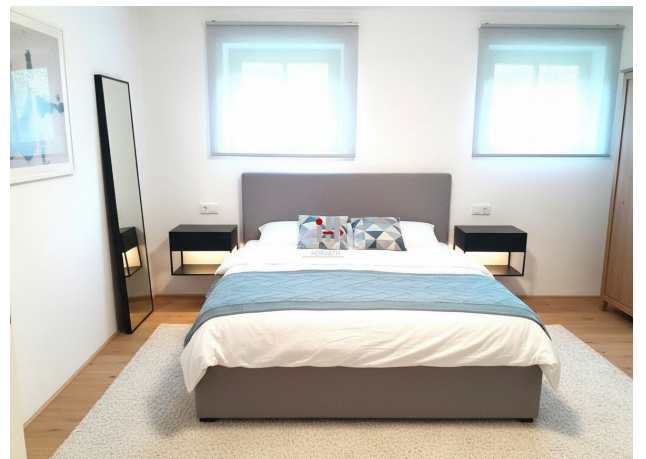
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,00 m ²
Nutzfläche:	241,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	3.099,00 m ²
Keller:	40,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,89
Kaufpreis:	749.900,00 €
Betriebskosten:	152,00 €
Heizkosten:	189,00 €
USt.:	37,80 €
Provisionsangabe:	

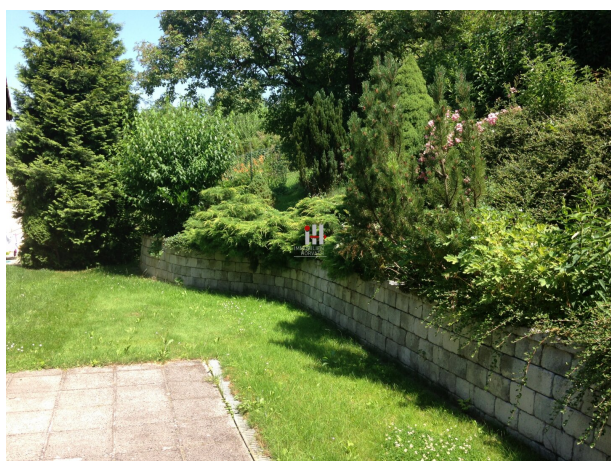
26.996,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Willkommen im schönen Klosterneuburg, einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs.

Hier bieten wir Ihnen ein wunderschönes Einfamilienhaus zum Kauf an, das Ihnen ein komfortables und luxuriöses Wohnen ermöglicht. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Dieses Einfamilienhaus vereint großzügigen Wohnraum, exklusive Extras und eine außergewöhnliche Gartenlandschaft.

Das Haus beeindruckt nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch seine großzügige Fläche.

Auf zwei Etagen finden Sie insgesamt 8 geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Leben und Entspannen bieten. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wurde stets liebevoll instandgehalten.

Das Highlight dieses Hauses ist der wunderschön angelegte etwa **3000m² großer Eigengrund** (kein Pachtgrund), der Ihnen mit seinen 2 Terrassen und einem atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Landschaft ein Gefühl von Freiheit und Erholung vermittelt. Hier können Sie im Sommer gemütlich grillen oder einfach die Sonne genießen. Die perfekte Oase für Ihre Familie!

Das Haus verfügt über zwei drei WCs, die den Komfort für Sie und Ihre Gäste erhöhen. Auch im inneren überzeugt die Immobilie durch hochwertige Ausstattung wie Fliesen, Parkett und Fußbodenheizung, die Ihnen ein angenehmes Wohnklima bieten. Besonders die lichtdurchflutete Tischler Wohnküche mit AEG Geräten wird Sie begeistern und zum gemeinsamen Kochen und Essen einladen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport und eine Garage zur Verfügung. Die Terrakotta-Fliesen im Eingangsbereich verleihen dem Haus eine mediterrane Note und heißen Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Busstation optimal gewährleistet. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Einfamilienhaus in Klosterneuburg / Kierling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und erfüllen Sie sich den Traum vom luxuriösen Wohnen in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Highlights:

- UG- Gästebereich mit Wohnkomfort auch als Home Office oder Ordination bestehend aus Bad/ WC/ Schlafzimmer.
- Außerdem zzgl. ein Partyraum für die Jugend!
- EG- Wohnzimmer mit Kamin, Neue Hochglanz Tischler Küche, 2 Zimmer mit Gartenblick, Badezimmer, WC, Terrasse
- OG- 5 Schlafzimmer, WC, Badezimmer, Terrasse
- DG nicht ausgebaut
- Garage für 2 PKW zzgl. außenabstellplätze
- Bauland Widmung 25% o,k BKL I / Grünland
- Die Immobilie wird wegen Übersiedelung nach Oberösterreich verkauft!

Alle Details finden Sie auf unserer Webseite www.immobilienhovath.at

EXKLUSIVE VERMARKTUNG

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap