

Wunderschöne 3 Zimmer-Wohnung mit Garten



Objektnummer: 7398/1203

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	63,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	182,60 €
USt.:	18,26 €

Ihr Ansprechpartner



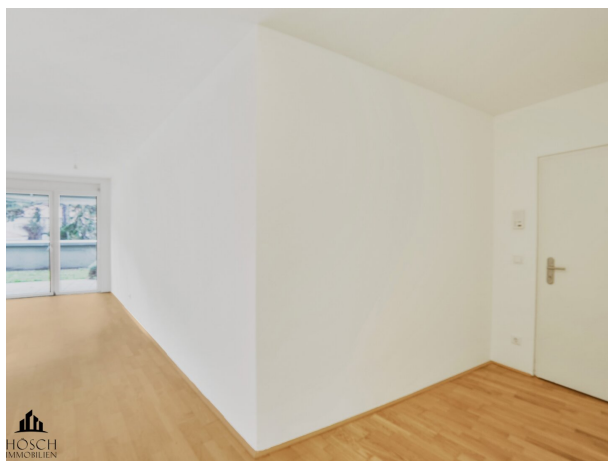
David-Gabriel Hösch

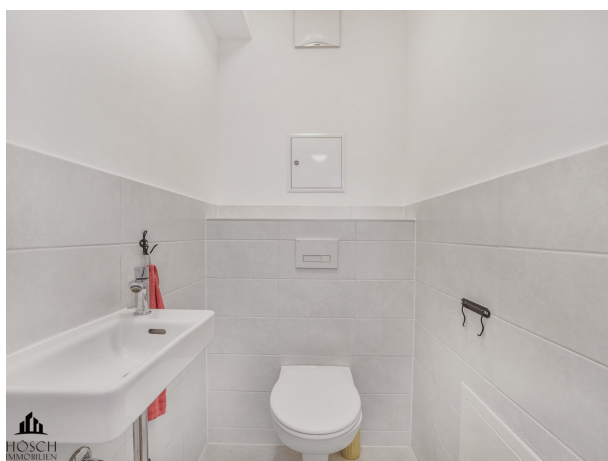
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +43 676 4677739

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

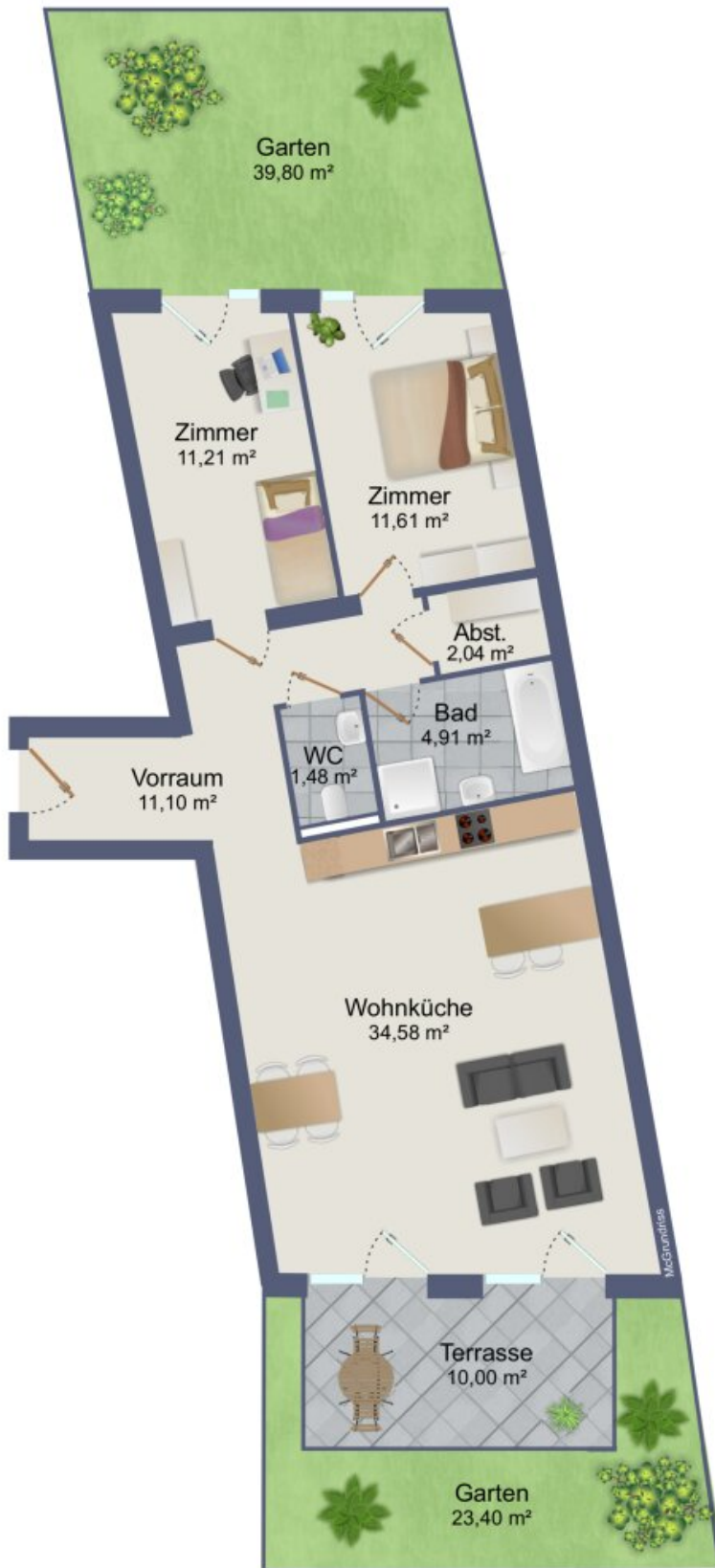












KIERLINGER FLÜGEL
STIEGE 2 - ERDGESCHOSS



Anlage 2.2.A

INHALT
VERKAUFSPLAN

PROJEKT
KIERLINGER STRASSE 118-122

DATUM
04.10.2013

MASSSTAB
1:100

TECHNISCHES MANDAT ARCHITEKTUR
Stollmann & Partner
Architekten
www.stollmann-architektur.de

Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne Gartenwohnung in Klosterneuburg** überzeugt mit einem stilvollen Wohnkonzept und einer idealen Lage.

Mit einer Wohnfläche von 77 m² bietet diese **barrierefreie Neubauwohnung ein durchdachtes Raumkonzept** und eine hochwertige Ausstattung. Der **offene Wohnbereich mit großzügigen Fensterfronten** sorgt für viel Tageslicht und eine **angenehme Wohnatmosphäre**. Hochwertige Bodenbeläge und eine **moderne Küche ergänzen das stilvolle Ambiente**. Besonders hervorzuheben ist der **direkte Zugang zu den Gärten**, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und eine perfekte Rückzugsmöglichkeit bietet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in **Klosterneuburg, einer der gefragtesten Wohngegenden nahe Wien**. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Dank der guten Anbindung an Wien eignet sich diese Wohnung ideal für Berufspendler und all jene, die das ruhige Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in das Zentrum von Klosterneuburg sowie nach Wien. Der nahegelegene Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt. Mit der S-Bahn oder Regionalzügen erreicht man den Wiener Franz-Josefs-Bahnhof in etwa 15 bis 20 Minuten. Zudem gibt es eine gute Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz, sodass Pendler bequem und schnell in die Stadt gelangen können.

Startpreis: € 299.000,00

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Das bedeutet, der angeführte Preis versteht sich als Startpreis und kann sich im Laufe des Prozesses erhöhen.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Es handelt sich hier um eine Wohnung auf Baurechtsgrund der Stadt Klosterneuburg (Baurecht auf 100 Jahre). Aktuell beträgt der Baurechtszins ca. € 1.500,-- p.a.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap