

**Der schönste Platz zum Leben: Nahe Klosterneuburg und  
16 Min. bis Wien!**



Sonnendeck

**Objektnummer: 4778**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	40,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	30,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



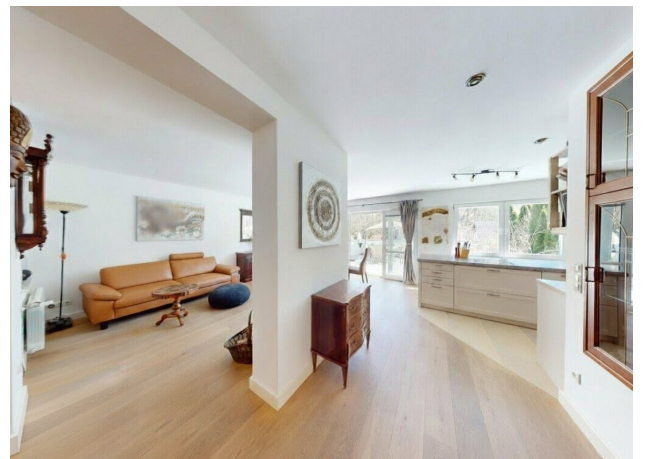
**Thomas Kisch**

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwigkgasse 9/4/1  
1210 Wien

T +43 699 172 00 604

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













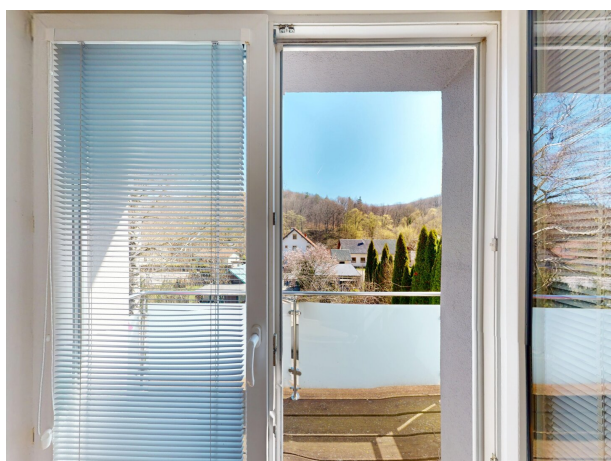
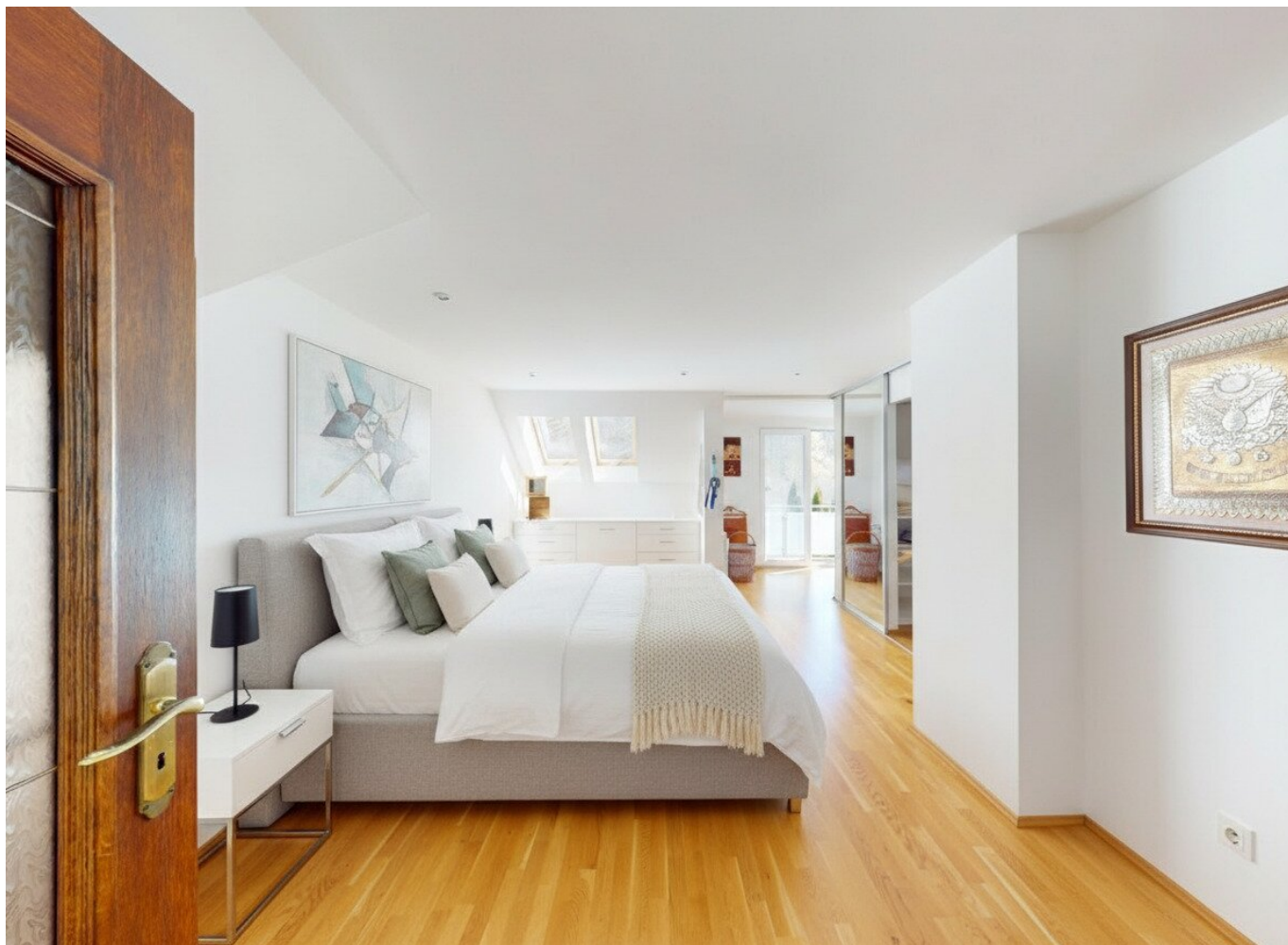








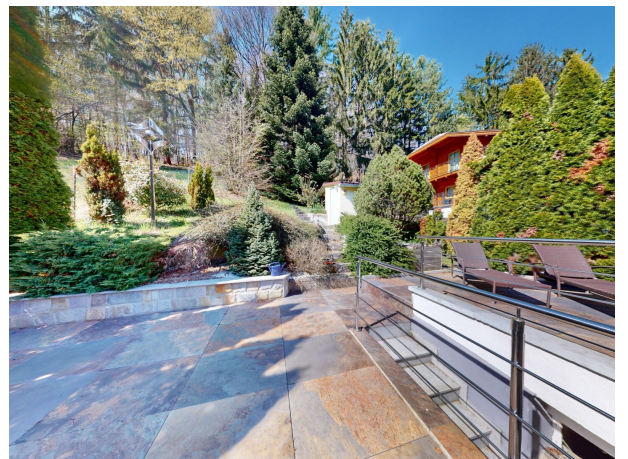




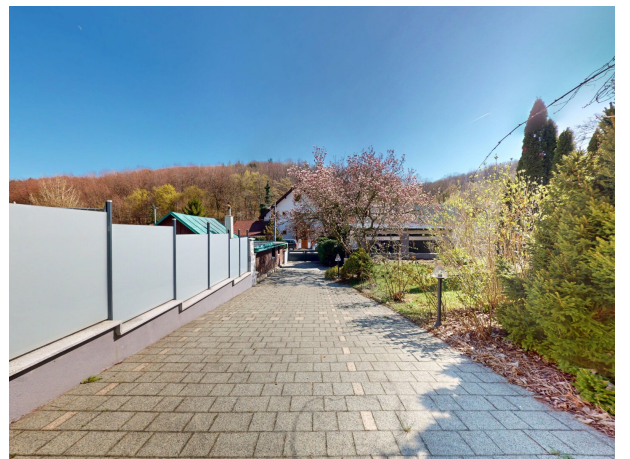




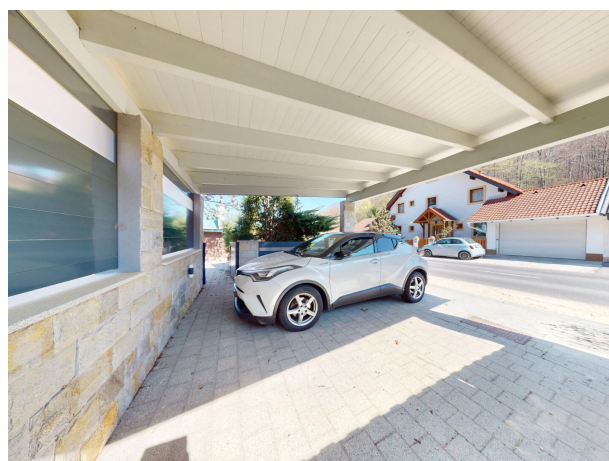
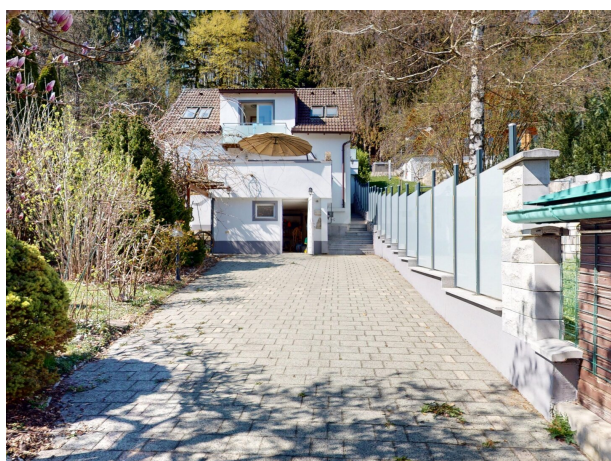






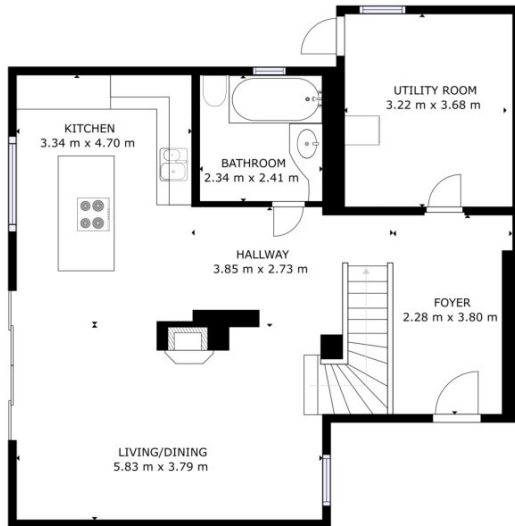




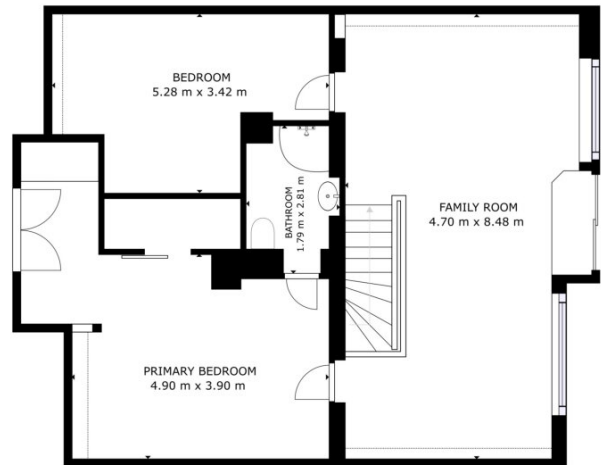








FLOOR 1



FLOOR 2

GROSS INTERNAL AREA  
 FLOOR 1: 76.67 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 82.4 m<sup>2</sup>  
 REDUCED HEADROOM: 3 m<sup>2</sup>  
 TOTAL: 159.07 m<sup>2</sup>  
 SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY



## Objektbeschreibung

**Die Adresse: Haselbacherstraße, 3413 ST. ANDRÄ-WÖRDERN**

**2 SCHLAFZIMMER, 2 WOHNZIMMER – PERFEKT FÜR EIN PAAR MIT 1 KIND**

Diese exklusive Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre schöne Lage - zurückgesetzt von der Straße für mehr Intimsphäre - sondern vor allem durch ihre Aufteilung und die Freiflächen.

**2010 wurde sie saniert und modernisiert.**

Neben dem Eingang zum Grundstück befindet sich ein Carport für zwei Autos. Von hier führt ein gepflasterter Weg – bzw. eine Zufahrt – hinauf zum Haus, vorbei am ersten von zwei Lagerräumen, der sich ebenerdig unter der vorderen Terrasse befindet.

Schon bei Betreten des Hauses über den Vorraum öffnet sich Ihnen der große, helle Wohnbereich durch die offene Raumplanung.

Insgesamt 4 Zimmer plus Nebenräume, mit einer Gesamtfläche von ca. 138m<sup>2</sup>, ein wunderbar großzügiges Wohnzimmer mit einer schönen und hochwertigen Küche, zwei Bäder, ein gemütlicher Kaminofen, sonnige Freiflächen und viele Highlights mehr erwarten Sie hier!

Hinter dem Haus befindet sich die große Sonnenterrasse mit Platz zum Relaxen und Blick in den Grünbereich mit Sträuchern und Bäumen.

### **DIE AUFTEILUNG:**

**Erdgeschoß:** Vorzimmer, Wohnzimmer mit Kamin und Küche, Wirtschaftsraum, Bad mit Wanne & WC

**Obergeschoß:** Ein großes Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad mit Dusche und WC und Balkon, ein weiteres, etwas kleineres Schlafzimmer und ein zweiter Wohnraum / TV Zimmer (als Schlafzimmer nicht geeignet, da Durchgangszimmer)

Jeder Winkel in diesem wunderbaren Haus versprüht viel Charme und vermittelt ein fantastisches Wohngefühl! Sie sehen, auch wir haben uns schon in diese Immobilie verliebt ...

## AUF EINEN BLICK:

- Grundstücksfläche ca. 850m<sup>2</sup>
- Baujahr 1955 – **im Jahr 2010 saniert und modernisiert**
- Wohnnutzfläche ca. 138m<sup>2</sup>
- 2 großzügige, sonnige Terrassen
- 2 Wohnebenen
- 2 Schlafzimmer
- 2 Wohnzimmer
- 1 Nebenraum
- 2 Bäder
- moderne Einbauküche
- Zentralheizung Gas
- Klimaanlage in der oberen Wohnebene
- Kaminofen Holz
- 2 Lagerräume



- Doppelcarport
- Außensauna
- kleiner Weinkeller
- teilmöbliert

## **DIE LAGE:**

Genial! Die Nähe zu Wien ist natürlich herausragend.

Mit dem Auto: Je nach Verkehrslage sind Sie in ca. 12 Min. beim Park+Ride Klosterneuburg/Weidling, in ca. 10 Minuten am Stadtplatz Klosterneuburg, in ca. 22 Min. in der Millennium City Wien.

Ein Supermarkt ist 3 Minuten entfernt.

Die Busstation Haselbach/Hintersdorf "Weingraben" (Linie VOR 405) ist zu Fuß nur 300 Meter entfernt.

St. Andrä-Wördern ist "Mittelschulgemeinde". Aber es gibt hier nicht nur die Informatik-Mittelschule, generell befinden sich in der Nähe Schulen und Kindergärten, ebenso wie Ärzte und eine Apotheke.

## **DER KAUFPREIS:**

€ 599.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%).

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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 <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m



**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap