Catch me if you can! Nahe Klosterneuburg und 16 Min. bis Wien! Wunderschön und komplett möbliert!



Sonnendeck

Objektnummer: 4778

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 3400 Klosterneuburg

Baujahr: 1955

Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau

Wohnfläche: 138,00 m²

Lagerfläche: 40,00 m²

Zimmer: 4,50

 Zimmer:
 4,

 Bäder:
 2

 WC:
 2

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 2

 Stellplätze:
 4

Keller: 30,00 m²

Heizwärmebedarf: C 64,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,08

Kaufpreis: 610.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG Ocwirkgasse, 9/4/1 1210 Wien

T +43 676 52 53 118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















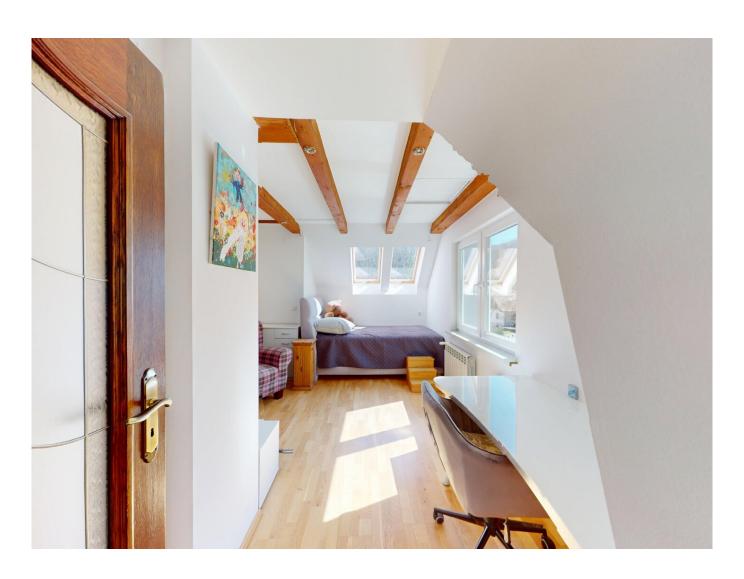






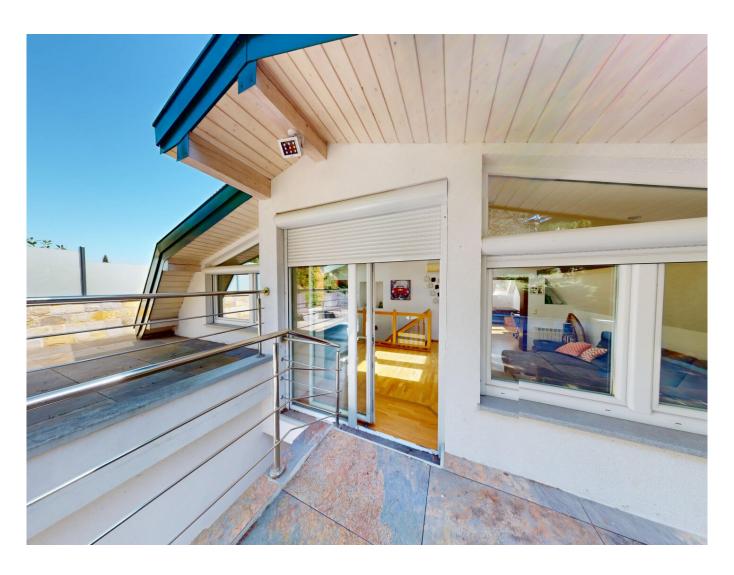






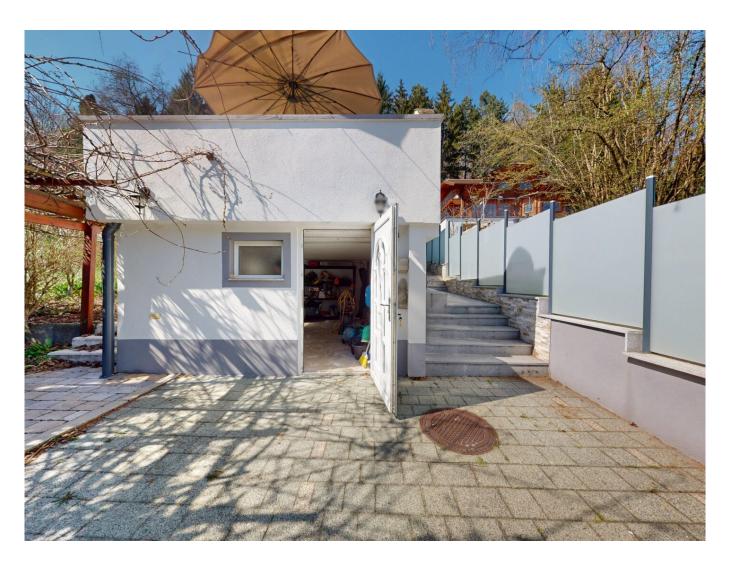






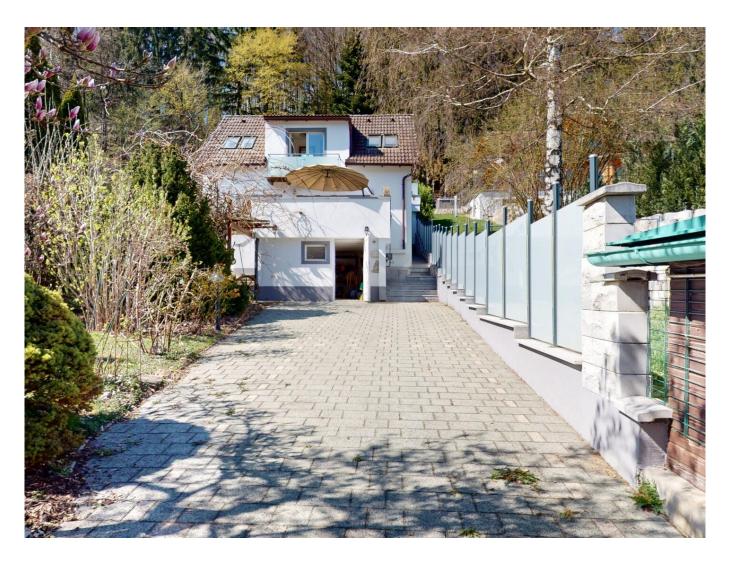










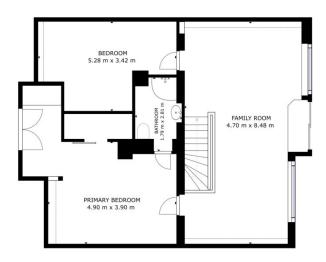












FLOOR 1 FLOOR

FLOOR 1: 76.67 m², FLOOR 2: 82.4 m²

REDUCED HEADROOM: 3 m²

TOTAL: 159.07 m²

IZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VA



Objektbeschreibung

Die Adresse: Haselbacherstraße, 3413 ST. ANDRÄ-WÖRDERN

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

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 4,5 Zimmer plus Nebenräume, mit einer Gesamtfläche von ca. 138m², ein wunderbar großzügiges Wohnzimmer mit einer schönen und hochwertigen Küche, zwei Bäder, ein gemütlicher Kaminofen, sonnige Freiflächen und viele Highlights mehr erwarten Sie hier!

Das Obergeschoß ist in 3 Räume unterteilt. Zwei dieser Zimmer sind ideal als Schlafzimmer nutzbar, der dritte Raum beinhaltet den Stiegenaufgang und ist dadurch ein 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. 850m²
- Baujahr 1955 im Jahr 2010 saniert und modernisiert
- Wohnnutzfläche ca. 138m²
- 2 großzügige, sonnige Terrassen

• 2 Wohnebenen
• 4,5 Zimmer
• 2 Bäder
• Einbauküche
Zentralheizung Gas
Klimaanlage in der oberen Wohnebene
Kaminofen Holz
2 Lagerräume/Keller
Doppelcarport
Außensauna
kleiner Weinkeller
• komplett möbliert
DIE LAGE:
Genial! St. Andrä-Wördern liegt mitten im Wienerwald. Die Nähe zu Wien ist natürlich herausragend.

Mit dem Auto: Je nach Verkehrslage sind Sie in ca. 14 Min. beim Park+Ride Klosterneuburg/Weidling, in ca. 11 Minuten am Stadtplatz Klosterneuburg. Ein Hofer Supermarkt ist 4 Minuten entfernt.

Die Busstation Haselbach/Hintersdorf "Weingraben" (Linie VOR 405) ist zu Fuß nur 3 Minuten 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:

€ 610.000.- (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