

**Seltene Gelegenheit! Charmantes Einfamilienhaus mit
Naturteich & Dachterrasse am Ölberg! Spektakulärer
Panoramablick!**



Wohnzimmer mit Blick in Küche

Objektnummer: 5630/389

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1935
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	182,00 m²
Nutzfläche:	257,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	363,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Provisionsangabe:	

46.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



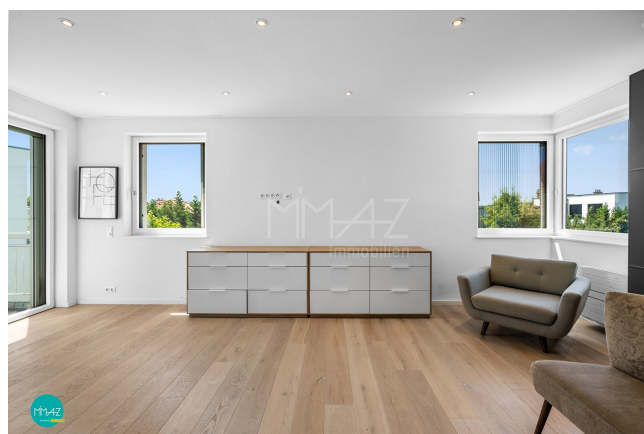
Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.

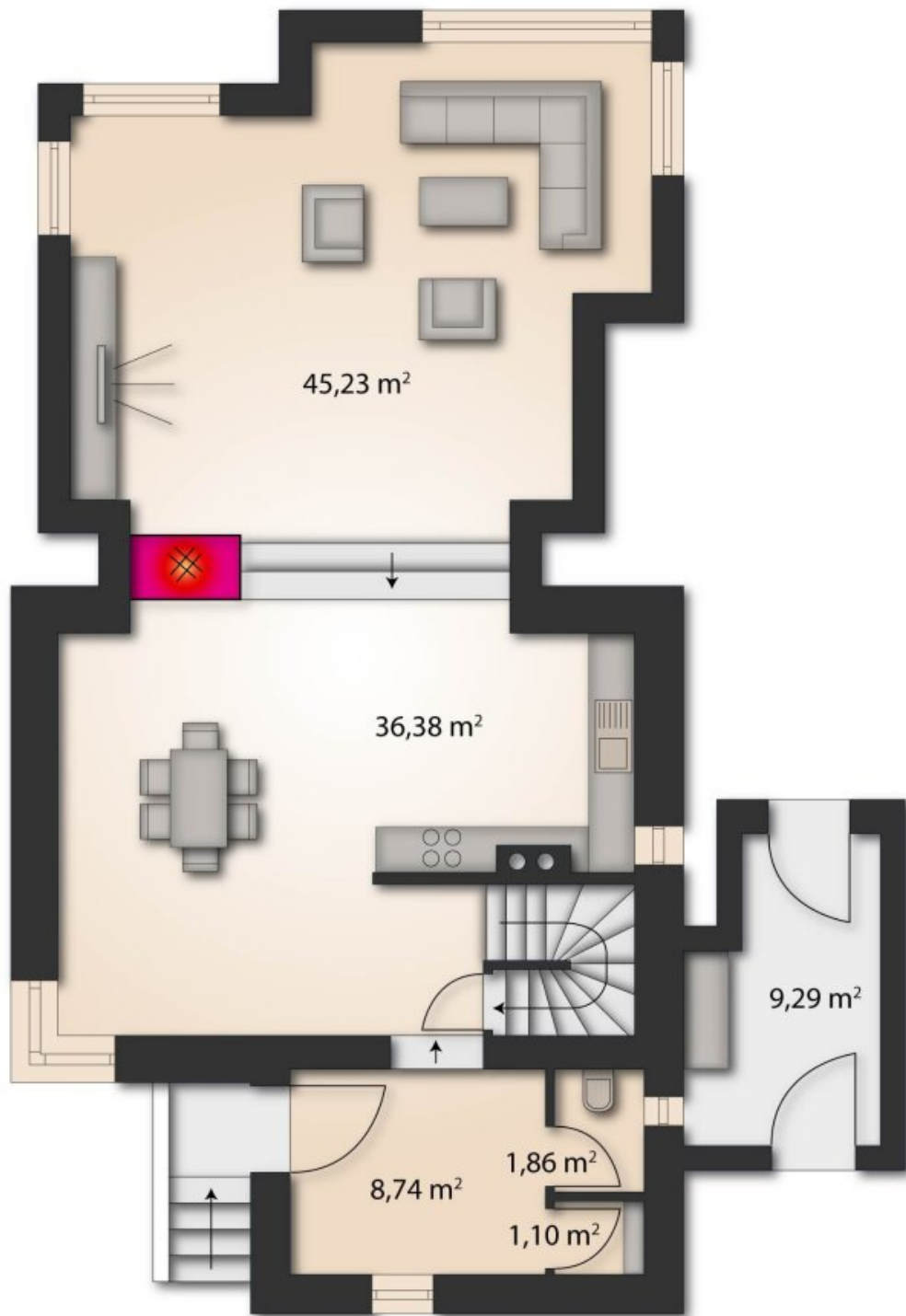


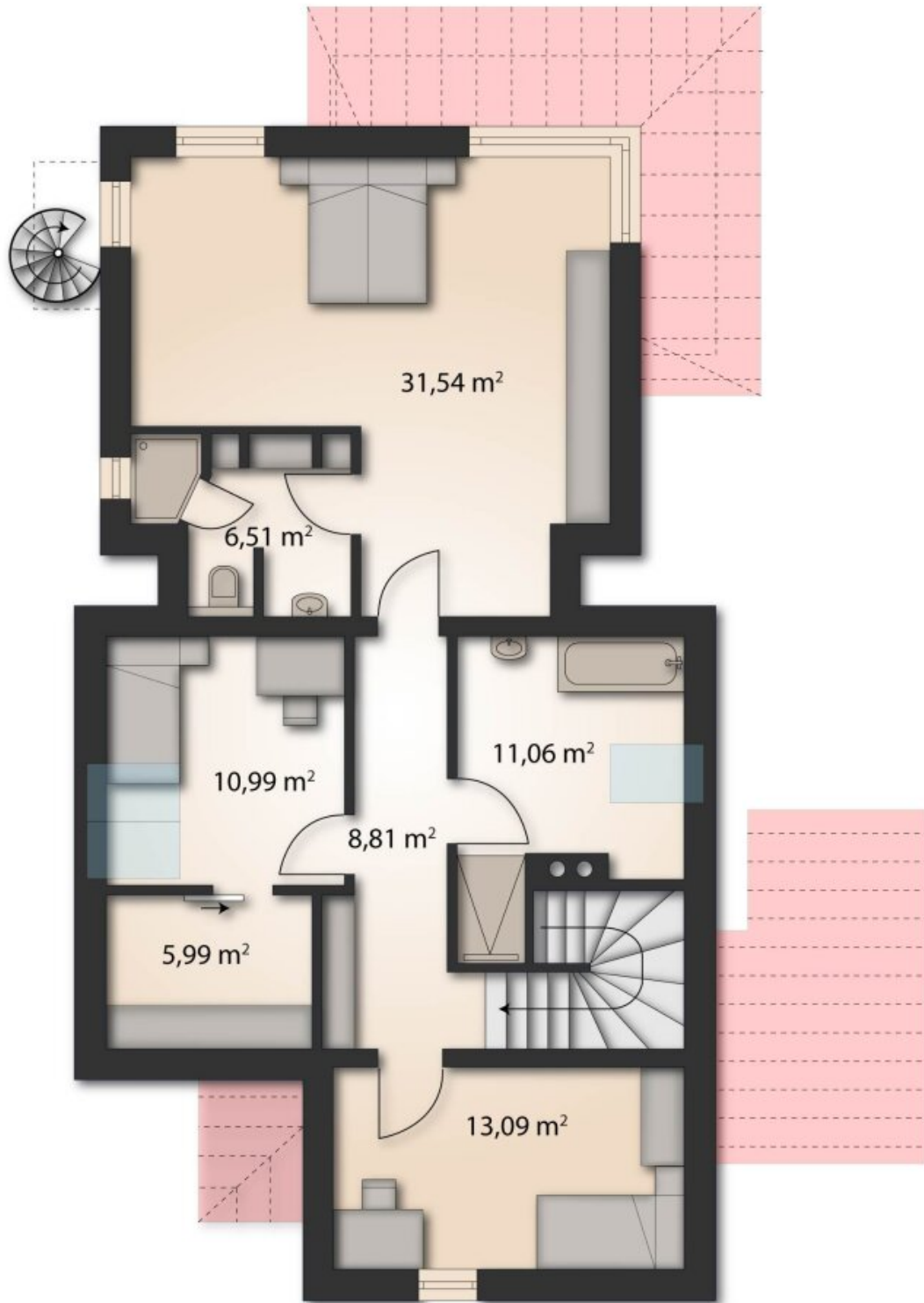


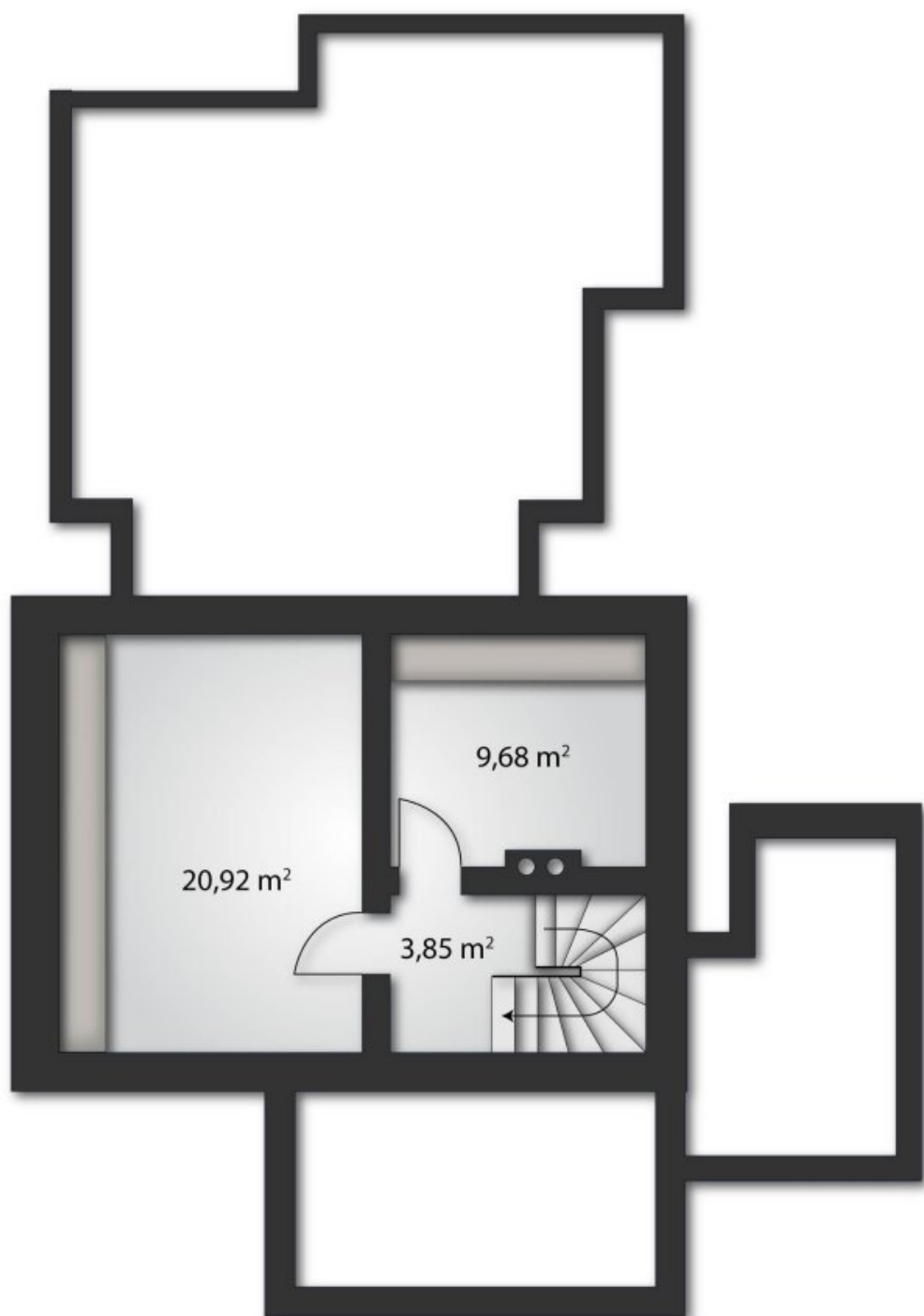












Objektbeschreibung

EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS • HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG • EINZIGARTIGES WOHNERLEBNIS

GARTENIDYLL MIT NATURTEICH • DACHTERRASSE MIT FERNBLICK • CARPORT

ALLES AUSSER GEWÖHNLICH!

Direkt am **Ölberg** mit einer **atemberaubenden Aussicht** steht dieses charmante, **hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus** mit einem gepflegtem Garten und **Naturteich** zum unmittelbaren Verkauf. **Moderne** und **Architektur der Jahrhundertwende** verschmelzen in diesem Gebäude zu einem **stimmigen Gesamtbild**.

Die Liegenschaft beeindruckt mit der großzügigen, **lichtdurchfluteten Raumaufteilung**, den **durchdachten Ausstattungsdetails**, der **heimeligen Atmosphäre** und dem **ansprechenden Ambiente** im idyllischen Garten mit **Naturteich** oder hoch oben auf der **Dachterrasse mit Panoramablick! Ein Wohntraum der Extraklasse - ein Paradies für Familien!**

Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich diesen [Rundgang](#) durch die Räumlichkeiten!

Vom **einladenden Eingangsbereich** mit **schöner Stuckatur** gelangt man in die **großzügige Wohnküche** mit Essbereich sowie das **Herzstück** des Hauses, den großen, **offenen Wohnbereich** mit **bodentiefer Verglasung** und **Kachelofen** (Hypokaustenheizung). Hier genießt man einen **herrlichen Blick** in den **Garten** mit **Naturteich** und **Terrasse**.

Über den **eleganten Stiegenaufgang** erreicht man die **beiden Kinderzimmer** und das ca. 32m² große **Schlafzimmer** mit **en-suite Badezimmer** (DU/WC). Ein **zweites Badezimmer** verfügt über eine Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und WC.

Die knapp **40m² große Dachterrasse**, die über das Schlafzimmer begehbar ist, bietet genügend Platz für ein **Whirlpool** und **gemütliche Loungemöbel**, um den **Weitblick über die Dächer** Klosterneuburgs in Ruhe genießen zu können.

Sämtliche Böden sind mit einem **Echtholz-Parkett verlegt**, die Nassräume und der Eingangsbereich **verfliest**. Die **Fenster** verfügen über eine **3-fach Verglasung** sowie **Außenrollos** und **Fliegenschutzgitter**.

Beheizt wird mittels **Fußbodenheizung** (Gas), im Wohnzimmer sorgt zusätzlich ein **Kachelofen** für wohlige Wärme in der Übergangszeit und im Winter.

Ein **Carport mit Wallbox** sowie ein von außen begehbarer und **beheizbarer Abstellraum** für Fahrräder, Gartenmöbel, Werkzeug etc. runden dieses attraktive Angebot ab.

Ausreichend **Stauraum** findet man im beheizten und mit Schiebetürschränken ausgestatteten ca. 35m2 großen **Keller**, wo sich ebenfalls der **Technikraum** (inkl. Waschmaschinenanschluss) befindet.

Das Gebäude vereint historischen Charme aus dem Baujahr 1931 (vorderer Bereich) mit zeitgemäßer Architektur durch den **Zu- und Ausbau aus dem Jahr 2015**. Die Liegenschaft wird **frisch ausgemalt** übergeben.

HIGHLIGHTS • TECHNISCHE DETAILS

- Alarmanlage, Videoüberwachung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Zentral-/Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- TV und LAN Anschlüsse in den Wohn- und Schlafzimmern
- Bticino Video Sprechanlage App Connected
- Elektrische Außenbeschattung
- Insektenschutzgitter an allen Außenöffnungen
- Dachterrasse mit Kalt-/Warmwasser und Stromanschluss
- Automatische Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder (LED)
- Beleuchteter Naturteich mit biologischem Mehrkammerfilter
- Vollautomatische Gartenbewässerung über die Hausleitung, Brunnen

- Brandmelder im Keller
- Wallbox im Carport
- Sicherheits-Haustüre mit eKey CodeSchloss

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Original-/Einreichpläne

- Benützungsbewilligung
- Gemeindekosten
- Energieausweis

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN UM ÜBERBLICK

- Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss ca. 182m²
- 4 Zimmer, 2 Badezimmer, 3 Toiletten
- Keller ca. 35m²
- Südseitig ausgerichteter Garten mit Naturteich
- Dachterrasse ca. 40m²
- Klimaanlage, Alarmanlage
- Außen-/Innenbeschattung, Insektenschutzgitter
- Zentral-/Fußbodenheizung, Kachelofen
- Carport mit Wallbox und von außen begehbarer und beheizbarer Abstellraum

- Beziehbar ab sofort

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap