

**Bungalow mit Privatpool in Klosterneuburg – nur 20 min.
ins Wiener Stadtzentrum**



Objektnummer: 1578/41

Eine Immobilie von Gerhard Ebner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	396,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	698.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Muhm

Gerhard Ebner Immobilien
Hauptstraße 22
5141 Moosdorf

H +43 699 125 899 14

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











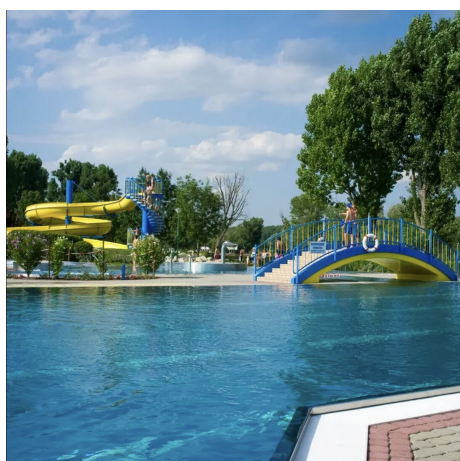




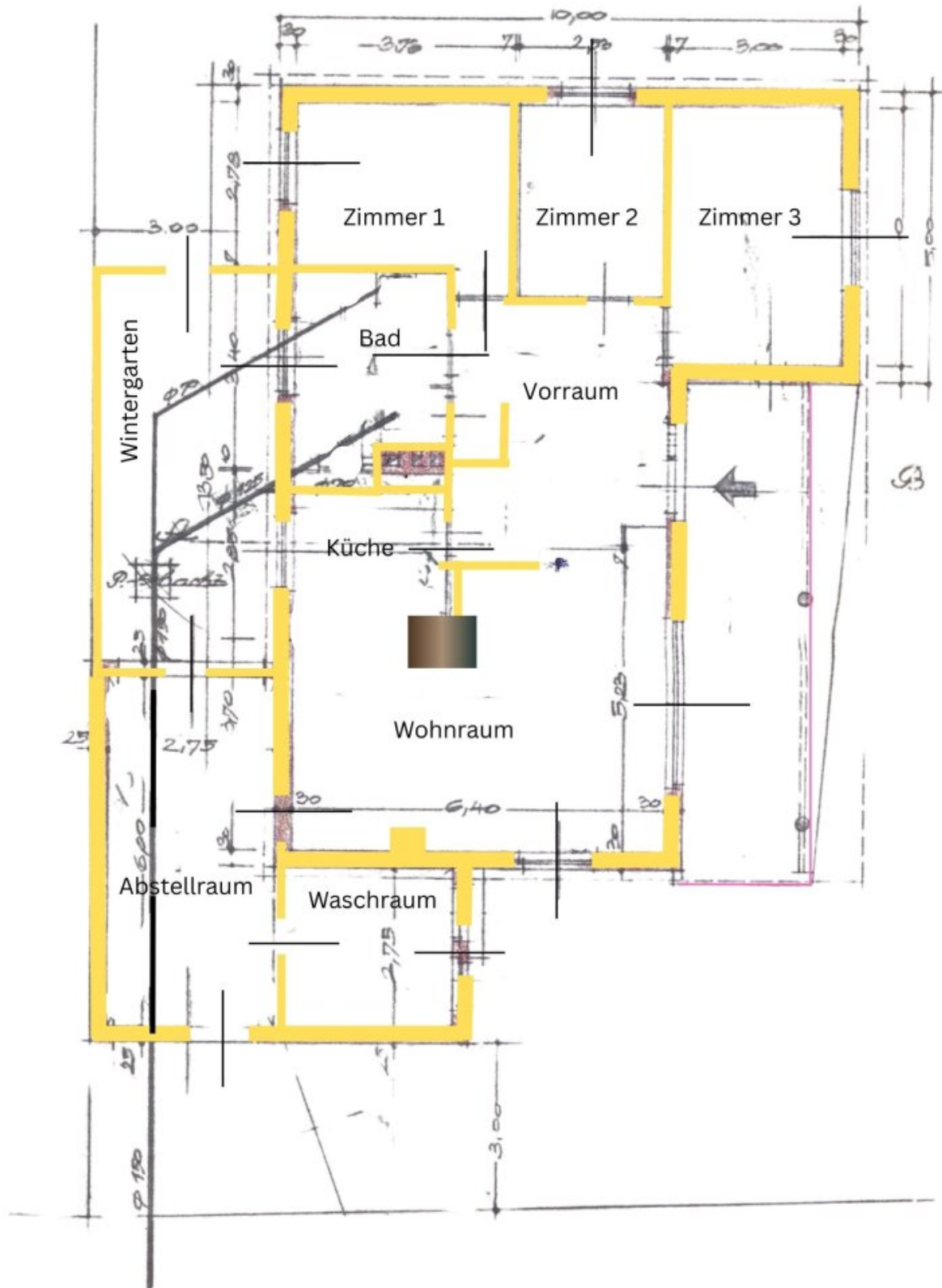








Wohngebäude-Grundriss



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: ein moderner Bungalow mit Privatpool, Nahe dem Stadtzentrum Klosterneuburgs mit idealer Infrastruktur. Das Objekt vereint stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einem reichen Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

Der großzügig konzipierte Bungalow bietet auf einer Ebene rund 120 m² Wohnfläche (auf 140 m² erweiterbar) und besticht durch eine offene Wohnküche mit Kamin und einem einladenden Essbereich. Drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Bad – sorgen für höchsten Wohnkomfort. Das Haus bietet ausreichend Platz und ist baulich noch erweiterbar (Max. Bauhöhe lt. aktueller Bauordnung: 9m). Das Dach wurde 2014 erneuert, im Jahr 2021 weiters neue Holzböden in den Wohnräumen & Fußbodenheizung ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten in südwestlicher Ausrichtung, der mit einem privaten Pool und einer überdachten Terrasse sowie einem separaten Gartenhaus zum Entspannen und Genießen einlädt. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen und schafft zu jeder Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre. Hochwertige Materialien und gepflegte Außenanlagen unterstreichen die besondere Qualität dieser Liegenschaft.

Die Lage könnte kaum besser sein: In nur 12 Minuten erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinie 400). Gleichzeitig genießen Sie in Klosterneuburg die Lebensqualität einer Stadt, die von Natur und Kultur geprägt ist. Das berühmte Stift Klosterneuburg, ein Wahrzeichen der österreichischen Geschichte, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso laden das Museum der Albertina Klosterneuburg sowie zahlreiche Galerien und Kulturveranstaltungen zu inspirierenden Ausflügen ein.

Für Sport- und Freizeitbegeisterte bietet Klosterneuburg ein breites Angebot: Das nahegelegene Happyland ist ein modernes Sport- und Freizeitzentrum mit Schwimmbad, Fitnessstudio und vielfältigen Sportmöglichkeiten. Die Donau-Auen sowie der Wienerwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholungsmomenten in der Natur ein.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Lokale Märkte, charmante Geschäfte und größere Supermärkte sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Auch Bildungseinrichtungen wie Volksschulen, Mittelschulen und die renommierte Höhere Bundeslehranstalt für Wein- und Obstbau sind bequem erreichbar, was die Liegenschaft besonders familienfreundlich macht.

IDEAL FÜR SENIOREN

Das Haus ist barrierearm konzipiert und eignet sich - auch durch die neu konzipierte räumliche Aufteilung im Zuge des Umbaus im Jahr 2021 - ideal für Senioren.

Genießen Sie laue Sommerabende auf der Terrasse, verbringen Sie wohltuende Stunden am Kamin oder tauchen Sie an heißen Tagen in Ihren privaten Pool ein: Dieses Objekt bietet zu jeder Jahreszeit ein ganz besonderes Wohngefühl.

Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur erwartet Sie.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap