

**Klein aber Fein - barrierefreie Erdgeschoßwohnung mit  
großem Garten in Klosterneuburg !**



Garten

**Objektnummer: 6547/3716**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	39,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	91,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,11
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,99 €
<b>Heizkosten:</b>	57,90 €
<b>USt.:</b>	27,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG



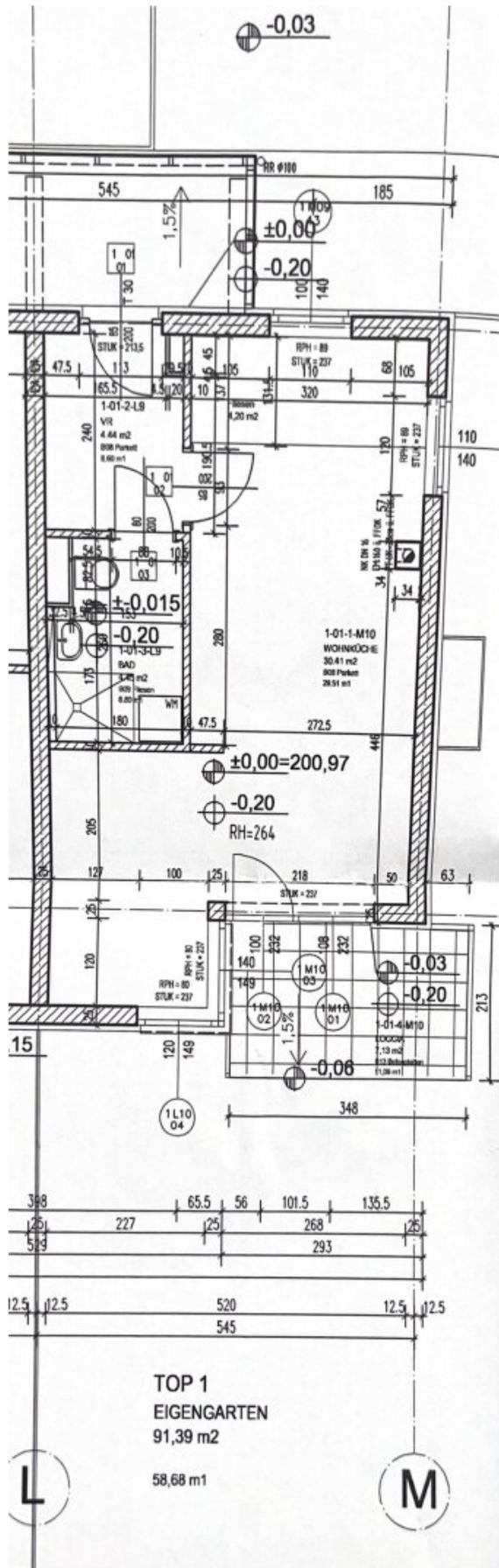












## Objektbeschreibung

### Sind Sie auf der Suche nach Ruhe, aber auch der Nähe zu Wien?

Dann haben wir die ideale Wohnung in Klosterneuburg für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Eigentumswohnung** im Erdgeschoß **mit großem Eck-Garten** - perfekt für warme Sommertage !
- Die Wohnung inkl. aller **Gemeinschaftsanlagen** und Tiefgarage sind **barrierefrei** erreichbar
- **gut aufgeteilte Nutzfläche** von rund **39,30 m<sup>2</sup>**
- bestehend aus Schlaf- u. Wohnzimmer mit Küche, Badezimmer mit Dusche und WC und Vorraum
- rund **91 m<sup>2</sup>** großer **Garten** für **sonnige Stunden**
- **Lift** vorhanden
- **Garagenstellplatz**
- **Hauseigene Sauna** inkl. Duschen und Spinde
- **Partyraum** zur allgemeinen Nutzung
- **Gegensprechanlage** vorhanden

- manuelle **Innenjalousien**
- geräumiges **Kellerabteil**

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Besagte Wohnung befindet sich in Klosterneuburg und überzeugt durch den **auf einer Seite freistehenden, großzügigen Garten**, die **uneingeschränkte Barrierefreiheit** im ganzen Haus und die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Über den **überdachten Innenhof** des gepflegten Wohnhauses gelangen Sie in das **Erdgeschoß**. Der verglaste Gang sorgt für ein offenes und angenehmes Ambiente bis zur Wohnungseingangstüre. Vom Vorraum aus steht Ihnen geradeaus ein **geräumiges Badezimmer ausgestattet mit Dusche** (derzeit barrierefreie Sitzwanne), **Waschbecken** und **WC** zur Verfügung, linkerhand gelangen Sie in das **helle Wohnzimmer mit Vollholzküche**. Dieses bietet ausreichend Platz für einen **Ess- u. Wohnbereich mit Blick in den Garten**. Anschließend befindet sich der **Schlafbereich**, welcher mit einer Trennwand oder eventuell Schiebetür vom Wohnbereich abgegrenzt werden könnte. Hier findet ebenso ein Kleiderschrank Platz. Über das Wohnzimmer gelangen Sie in ihre **eigene 90 m<sup>2</sup> Grünoase inkl. Terrasse** - hier lassen sich Ihre **Träume eines Gartens mit individueller Gestaltungsmöglichkeit verwirklichen!**

Das Haus verfügt zusätzlich über eine **6-Personen-Gemeinschaftssauna**, welche sich ideal zum **Entspannen nach einem langen Arbeitstag** eignet. Der **Hobby/Partyraum** bietet ausreichend Möglichkeit für **etwaige Feiern und Anlässe** - von diesem aus ist auch der **Fahrradraum** begehbar.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gaszentralheizung bzw. Warmwasserboiler. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

### **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Wenige Autominuten entfernt befindet sich das Stift Klosterneuburg, das Strandbad und die Happyland Saunalandschaft - zur sportlichen Freizeitgestaltung eignet sich die Kerblwiese

ideal.

### **Verkehrsanbindung:**

**Linie S40:** Wien Franz Josefs Bhf - Klosterneuburg/Kierling Bhf - St. Pölten Bhf

**Bus R40:** Wien Franz Josefs Bhf - Klosterneuburg - St. Andrä Wördern

### **Mit dem Auto:**

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto innerhalb von 25 Minuten.

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), 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 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap