

Idyllisches Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garten in Klosterneuburg



Objektnummer: 5453/190

Eine Immobilie von JK IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	598.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jeanette Kaucic

JK IMMOBILIEN
Eichenstrasse 21
2003 Leitzersdorf

T +43 699 1999 3113
H +43 699 1999 3113

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Das charmante Haus besticht durch seine **authentische Ausstrahlung und solide Substanz**. Mit liebevollen Details, klarer Raumstruktur und großzügigem Garten bietet es **viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung** – sei es als **behutsam renoviertes Familienheim, charmantes Wochenendhaus oder Refugium für kreative Köpfe**.

Ein Highlight ist das **Nebengebäude**, das vielfältige Nutzungsspielräume eröffnet – **vom Hobbyraum bis zum Gartengerätehaus**. Das eingewachsene Grundstück sorgt für Privatsphäre und Geborgenheit – ein Platz, der Geschichten erzählen kann und Raum für neue schafft.

Dieses charmante Haus aus der Zwischenkriegszeit liegt in einer gewachsenen Siedlungsstruktur und bietet auf zwei Wohnebenen viel Raum zur individuellen Entfaltung.

Highlights der Liegenschaft:

- **Grundstücksfläche: 522 m²**
- **Wohnfläche: ca. 132 m²**
 - EG: ca. 65 m² -
 - OG ca. 67 m²
- **Keller: ca. 40 m² Nutzfläche**
- **Baujahr: 1937**
- **Ausrichtung: Süd-Ost**
- **Neue Junkers Gastherme (Einbau 2024)**

- **Nebengebäude:** ideal als Hobbywerkstatt, Atelier & Lagerraum
- **Herrlicher Garten** mit bunten Sträuchern
- **Sonnige Terrasse** direkt vor dem Haus
- Geschlossene Bauweise

Erdgeschoss (ca. 65 m²)

- Geräumiger Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche mit Sitzecke und Sitzbank
- Badezimmer mit Dusche, Bidet und Waschmaschine
- Separate Toilette

Obergeschoss (ca. 67 m²)

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Raum mit Badewanne & Waschbecken
und Sitzecke am Fenster

- Toilette
- Traumhafter Weitblick ins Grüne

Keller (ca. 40 m²)

- Solide Substanz
- Großer Raum für Lagerung und Haustechnik

Nebengebäude

Ein separates Gebäude mit Flachdach bietet idealen Platz für:

- Gartengeräte und -möbel
- Werkstatt/ Atelier
- Saisonales Lager

Garten & Freiflächen

- Gepflegter Garten mit Sträuchern und Blumen
- Sonnige Terrasse direkt vor dem Haus
- Entspannungsoase – perfekt für Familien, Hobbygärtner und Erholungsuchende

Ich freue mich Ihnen diese charmante Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen! Sie erreichen mich unter 0699 1999 3113 bzw. direkt über den Button im Inserat.

Ihre Immobilienmaklerin Jeanette Kaucic.

Hinweis: Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision 3% + 20% MWSt. Ich weise ausdrücklich auf mein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf meine Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Satz- und Druckfehler sowie Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap