DRINGENDER Verkauf! Ausnahmslose Gelegenheit. Solides Haus, Traumgarten, am zentrumsnahen Ödberg

Objektnummer: 13928

Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Wohnfläche:	95,27 m²
Nutzfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	22,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

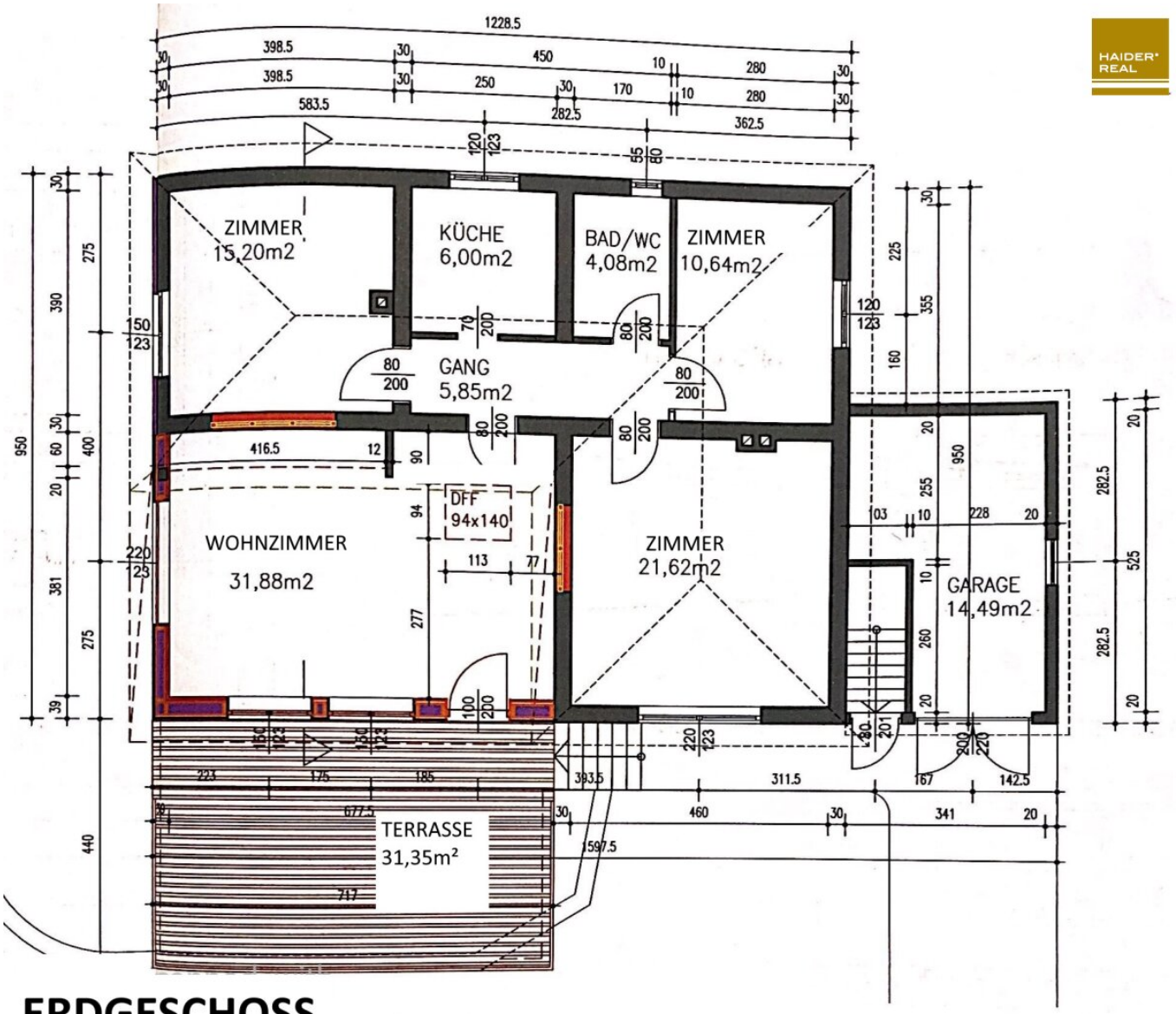
Margot Flood

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH
Perfektastraße 55
1230 Wien

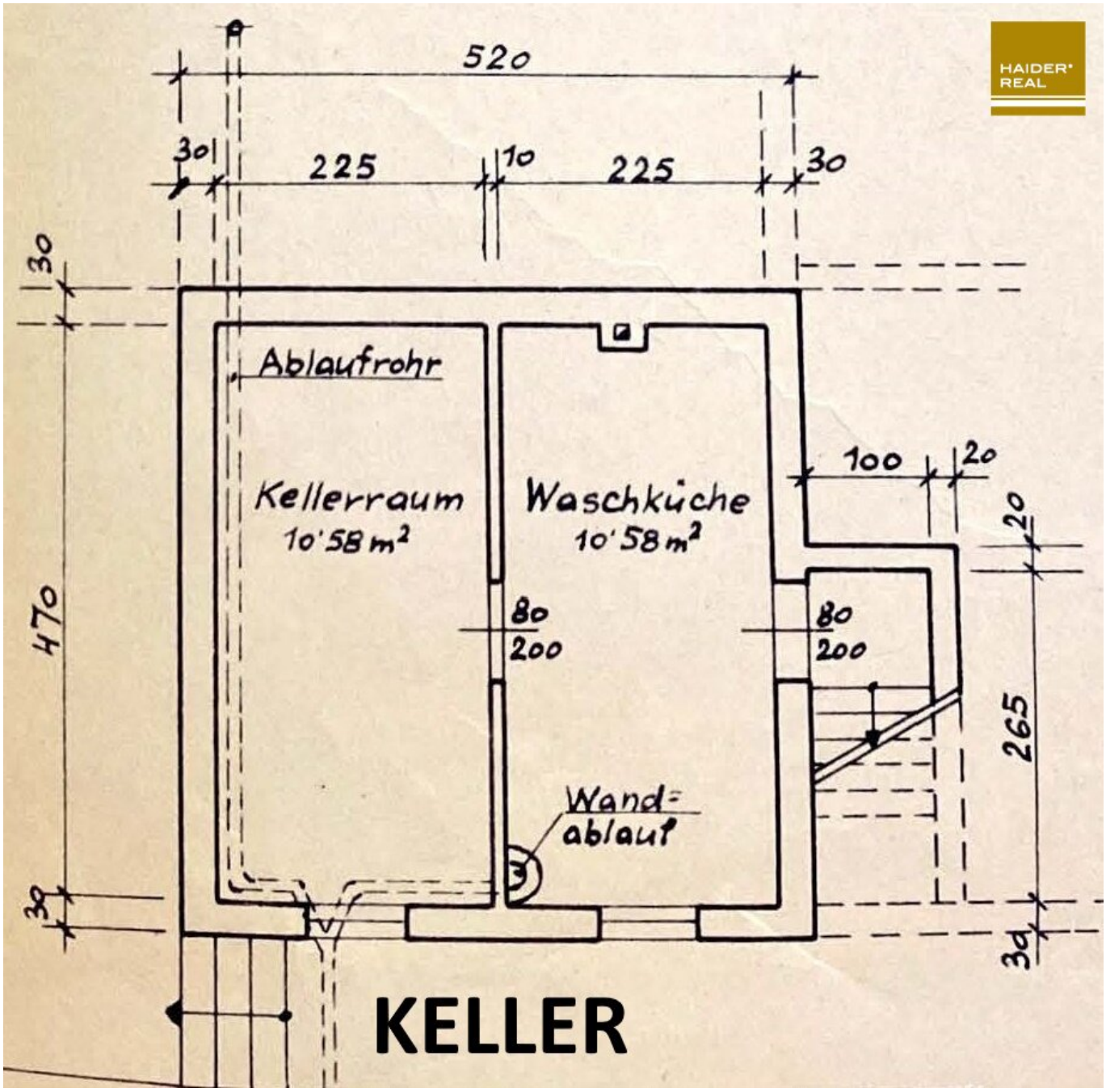
T +43 664 460 60 12
H +43 664 460 60 12

NORDANSICHT

HAIDER
REAL

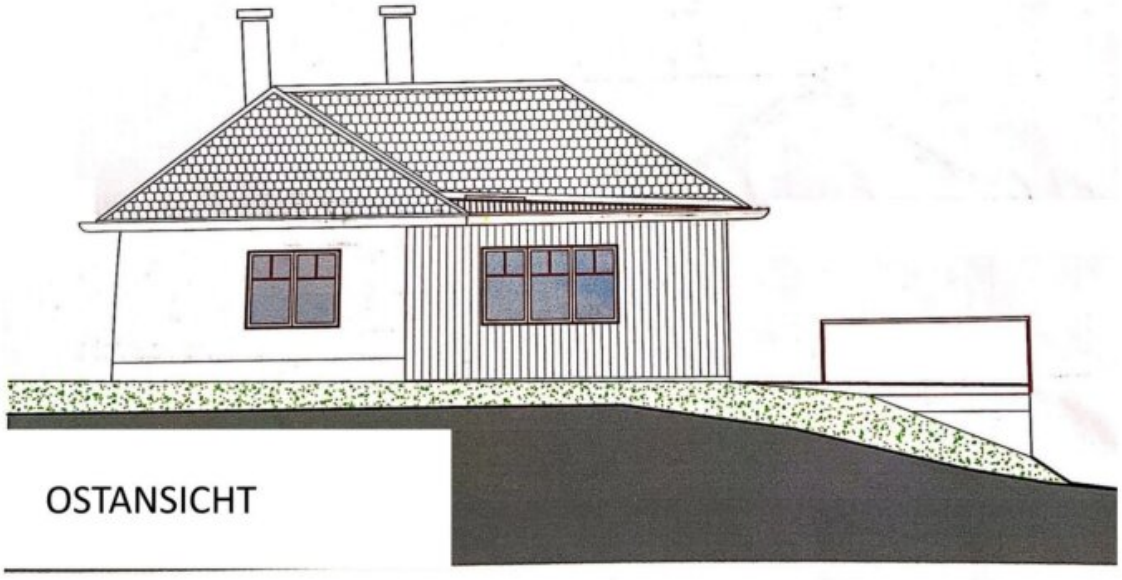


ERDGESCHOSS


520
30
225
10
225
30
30
Ablaufrohr
Kellerraum
10'58 m²
Waschküche
10'58 m²
100
20
20
80
200
80
200
470
265
Wand-
ablauf
30
30
KELLER

HAIDER REAL

NORDANSICHT



OSTANSICHT

Objektbeschreibung

SELTEN FAIRER PREIS! **Das Haus kann ohne notwendige Sanierungen sofort bezogen werden**. Die bauliche Grundsubstanz ist solide, ein modernes neuwertiges Ziegeldach, energieeffiziente Kunststofffenster, regelmäßig gewartetes Heizsystem Vaillant Gastherme, Radiatoren & Fußbodenheizung, kürzlich zugebauter Wintergarten mit direktem Ausgang zur großen Terrasse, herrlicher Ausblick und Abendsonne.

Ein ideales Wohnkonzept für jede Lebensphase: vom Familienleben mit kleinen Kindern bis ins höhere Alter. Dieses Haus stellt ein Eigenheim dar und ist nicht einer der vielen "Wohntürme" mit etlichen Geschoßen und Stiegenaufgängen, sondern erfüllt die Aspekte eines bequemen Bungalow. Man bewegt sich vollkommen barrierefrei im ganzen Haus - von Wohnraum zu Wohnraum, zentral begehbar. Der gemeinschaftliche Bereich wie das großzügige Wohnzimmer, die nette Küche, aber auch die privaten Räumlichkeiten und Rückzugsorte wie etwa die 3 Schlafzimmer, befinden sich auf ein und derselben Gebäude-Etage.

Das Haus ist teilweise unterkellert, eine beheizbare Garage sowie ein Gartenhäuschen steht ebenso zur Verfügung. Eine vorgelagerte Terrasse mit ca. 31m² und schönen Grünflächen sorgen für Urlaubsstimmung zu allen Jahreszeiten, einfach ein herrliches Rückzugsgebiet. Die Liegenschaft liegt am Ödberg, unmittelbar angrenzend an das Sachsenviertel, eingebettet in beschaulicher und ruhiger Nachbarschaft, bestehend aus Einfamilienhäusern, Villen und gepflegten Gärten. Eine leichte Hanglage ermöglicht eine Fernsicht Richtung Weinberge, ein herrlich sonniges Grundstück.

Das Grundstück bietet straßenseitig eine optimale Breite von ca. 25m, dadurch rücken die **Nachbargrundstück in eine angenehme Distanz**, man fühlt sich nicht eingekesselt und es besteht Privatsphäre

Ruhelage mit Fernblick. Zentrumsnah - am Anfang der Region Weidling gelegen. Rasch erreicht man Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Apotheke, Supermärkte, Drogerien und Gastronomie, die öffentliche Verkehrsanbindung ist günstig. Der Bahnhof Weidling liegt nur ca. 7 Minuten entfernt, Schnellbahn und Bus bieten von dort beste und rasche Anbindung nach Heiligenstadt und in das Zentrum von Wien.

Eine Vergrößerung des Hauses ist möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap