

**FAMILIENTRAUM. WOHNEN IM GRÜNEN IN
EXZELLENTER RUHELAGE MIT POOL -
KLOSTERNEUBURG/SACHSENVIERTEL.**



Objektnummer: 911

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	286,73 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

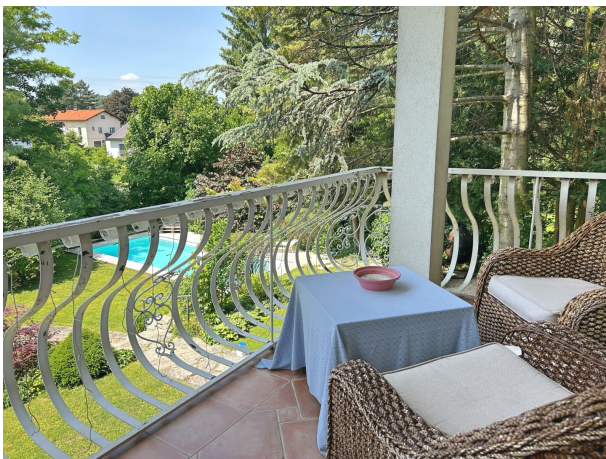
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



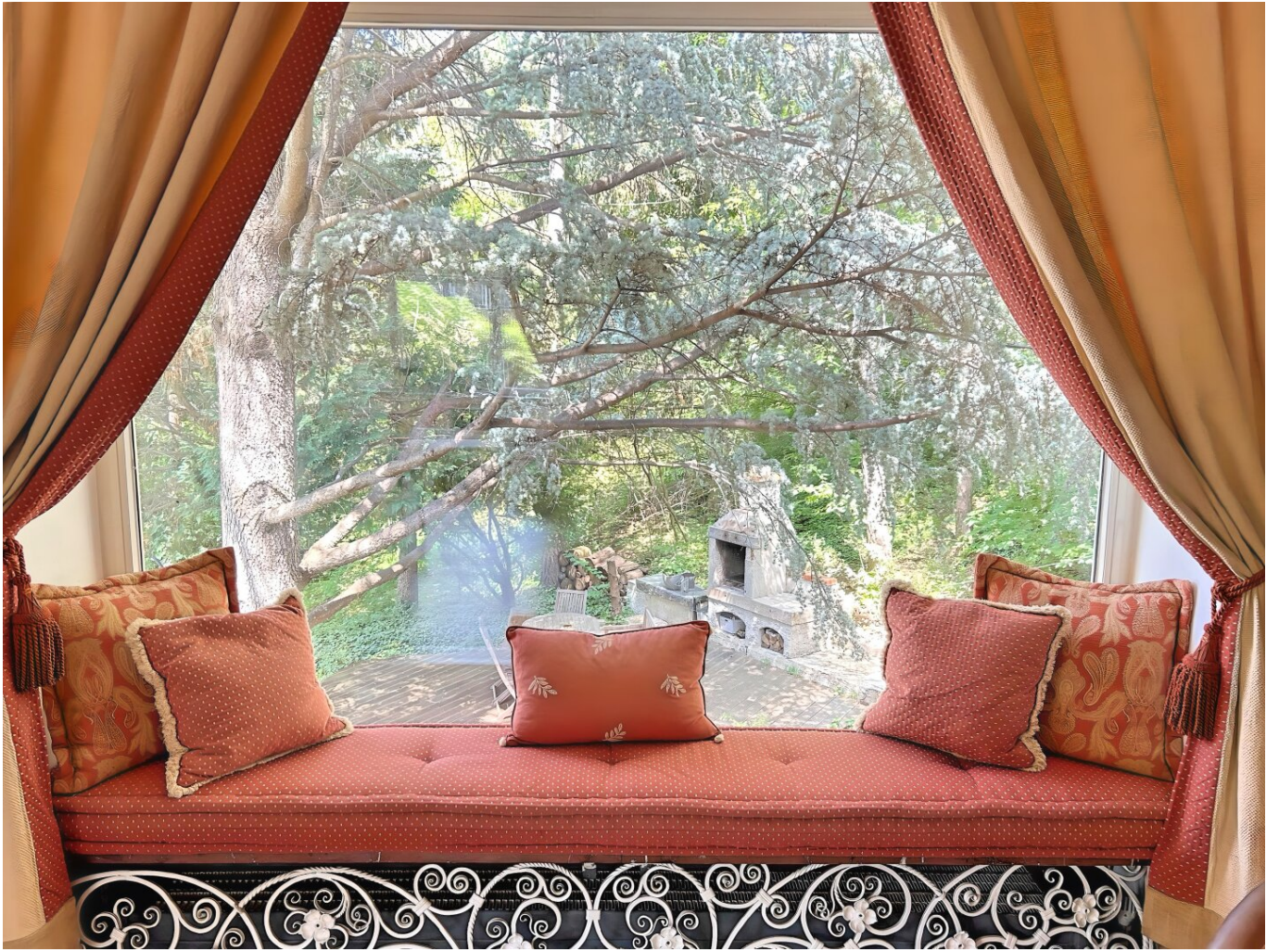
MC Immobilien

DIE IMMOBILIEN GmbH
Wienerstraße 134
2201 Klosterneuburg











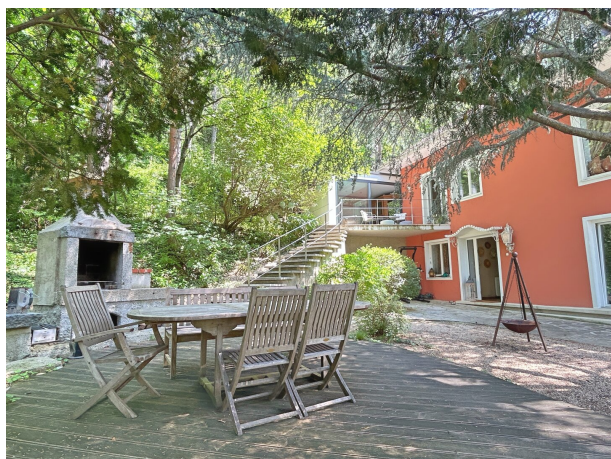










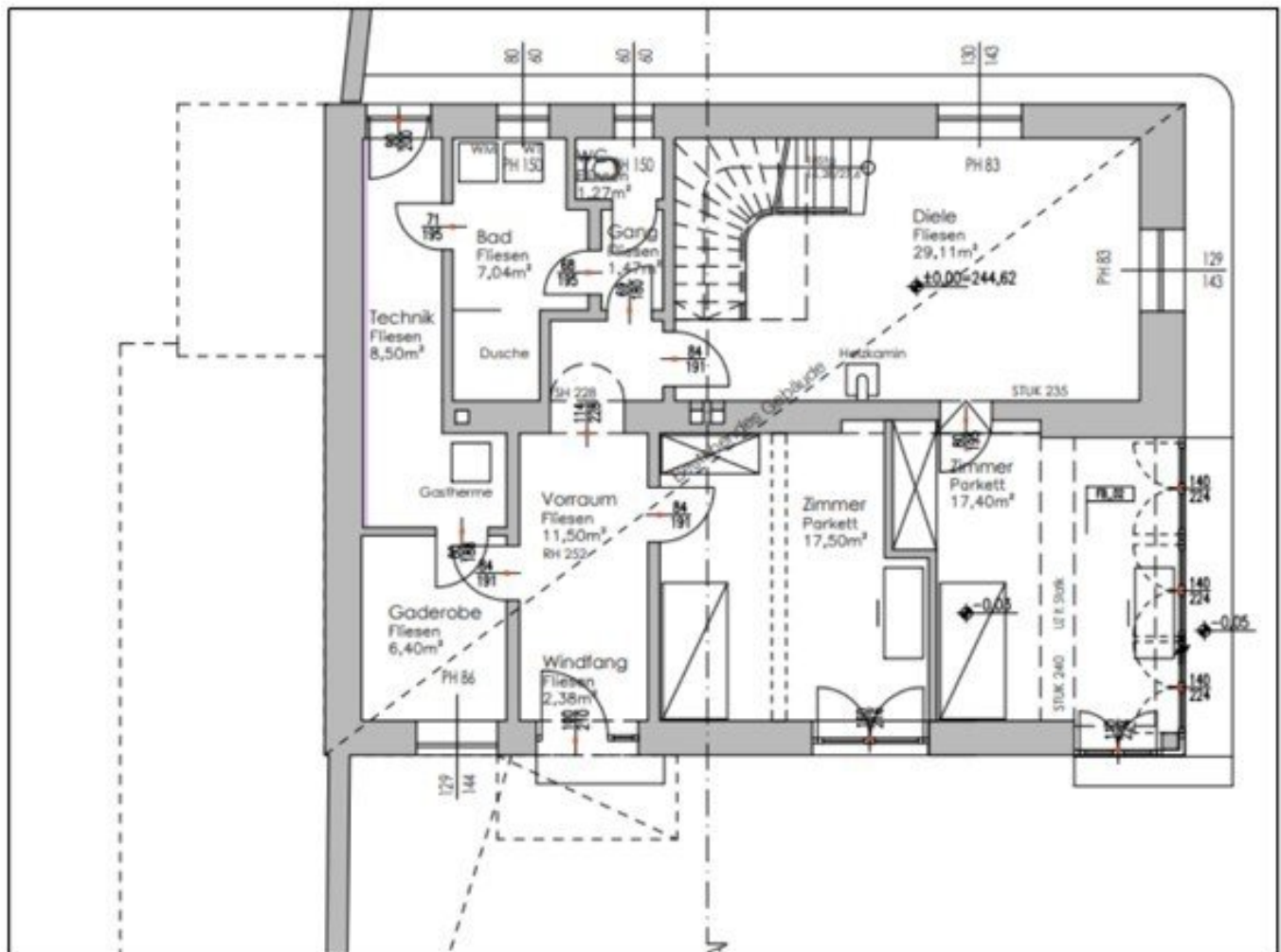




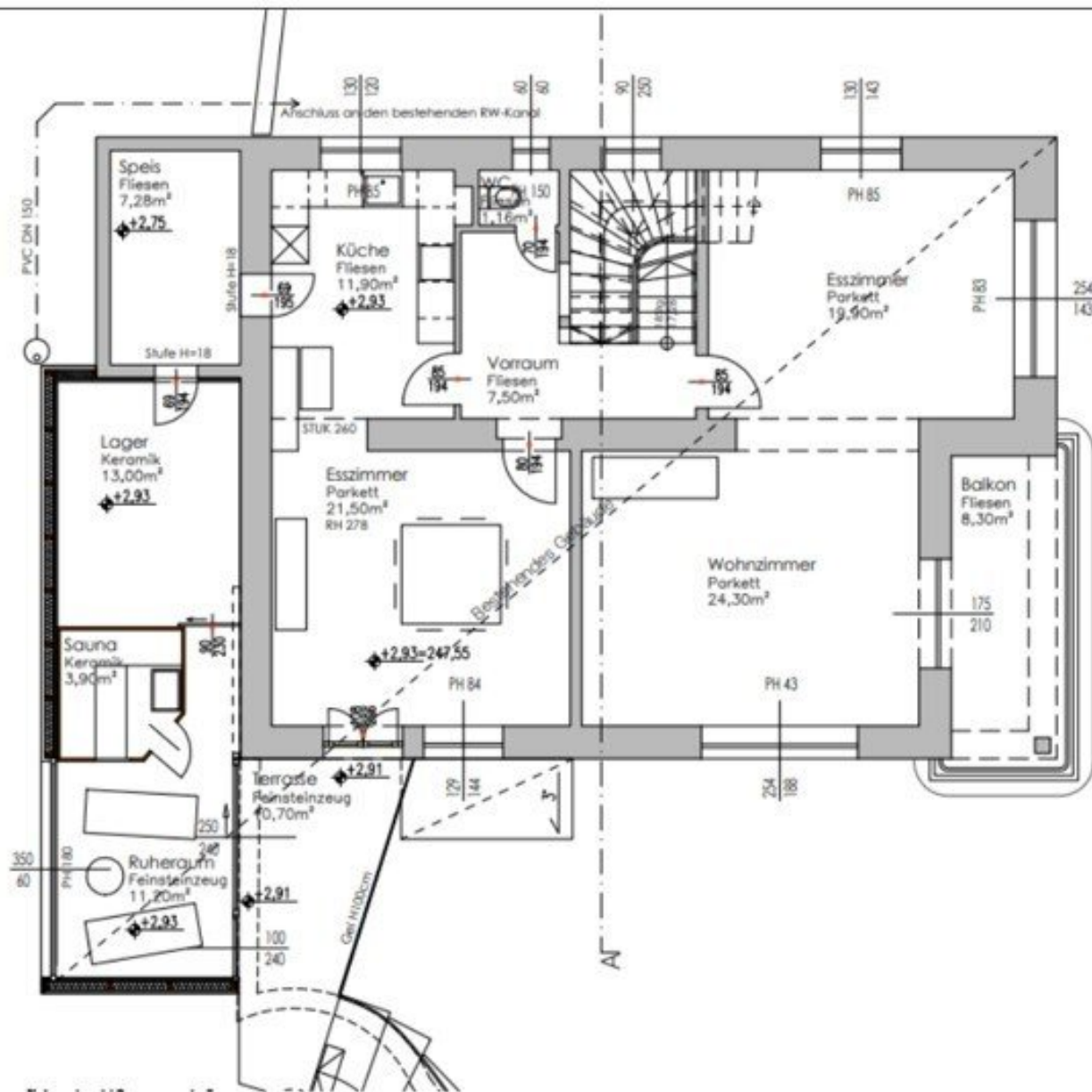


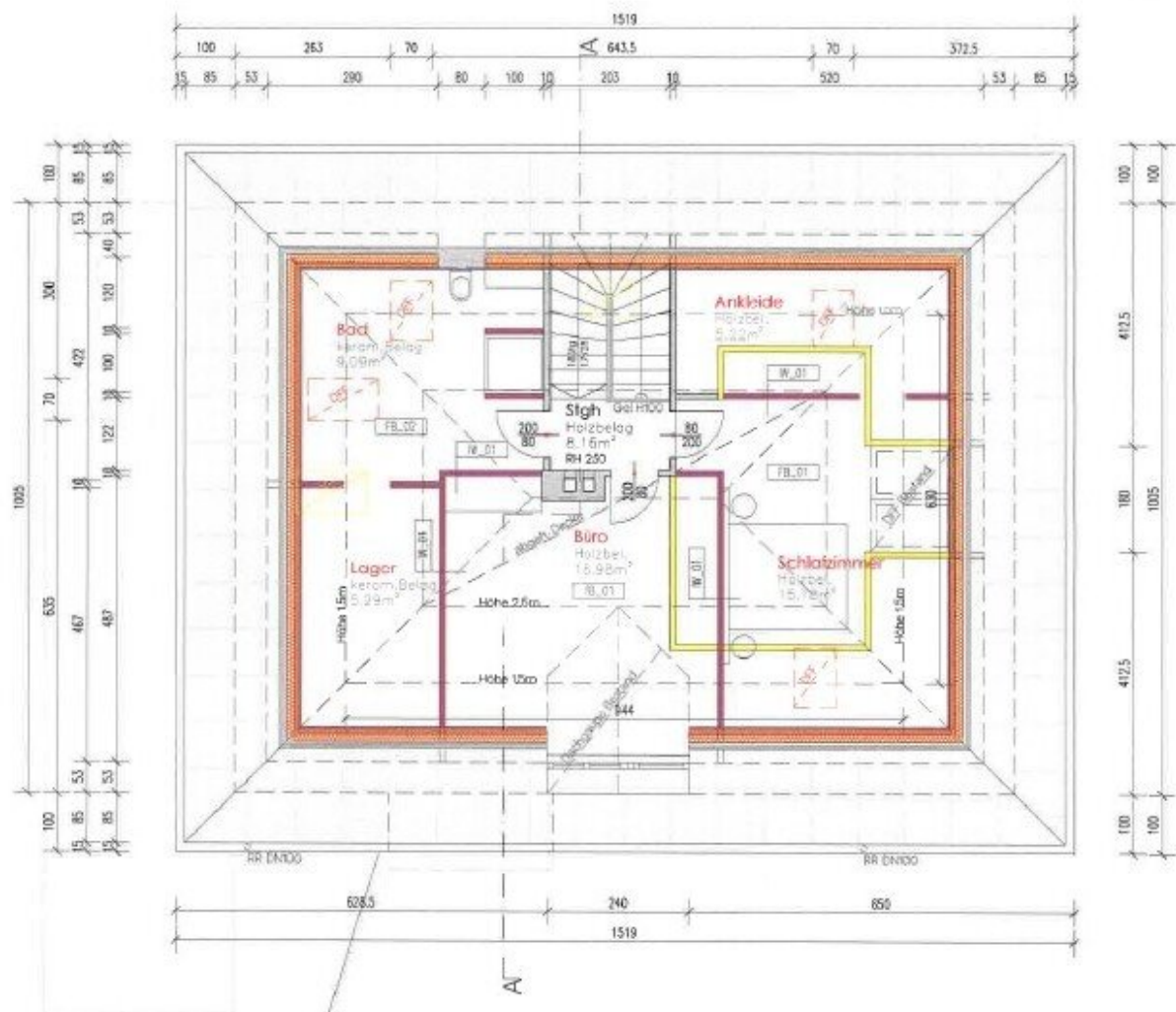


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



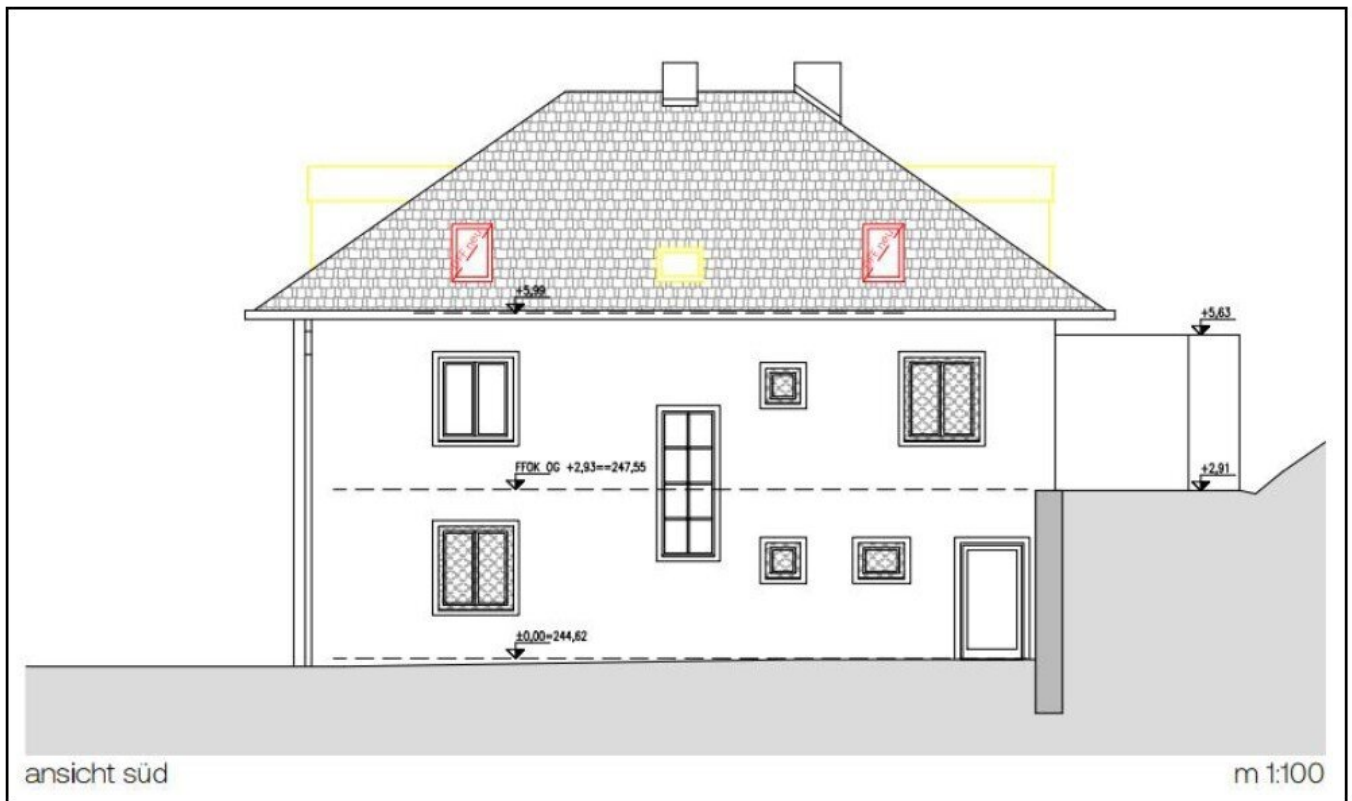


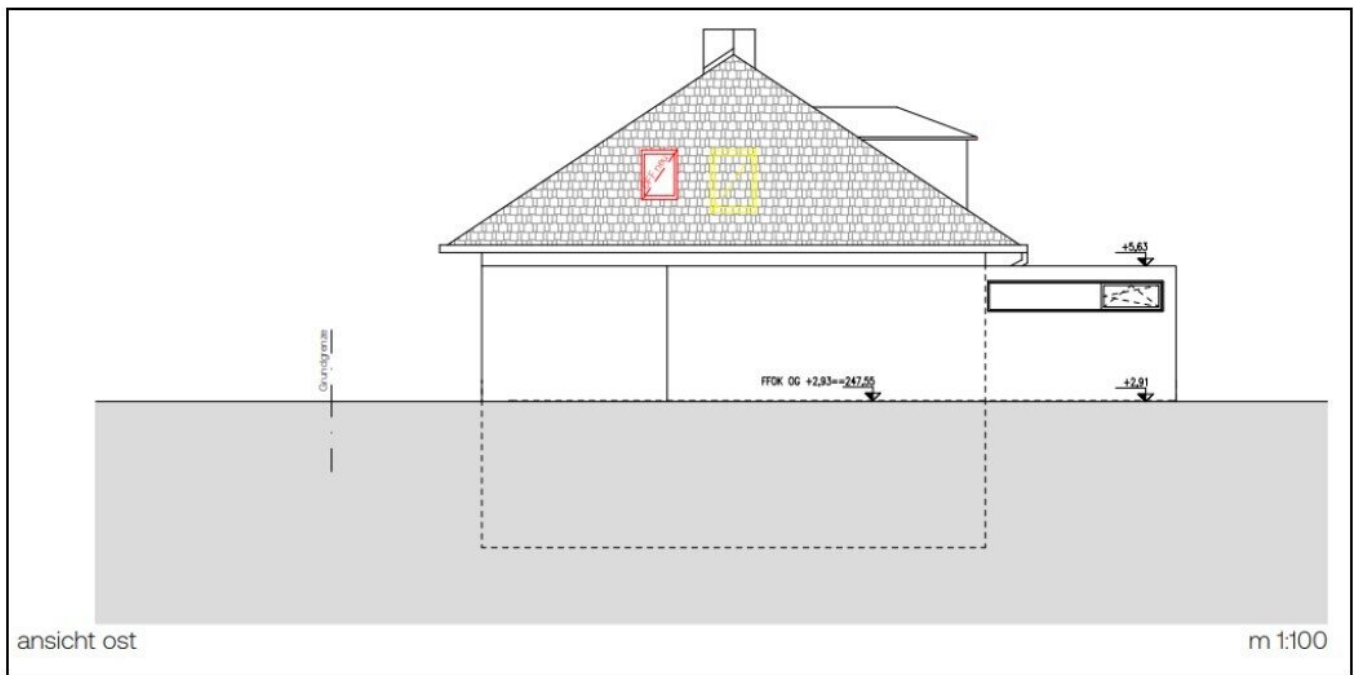
grundriss dachgeschoss

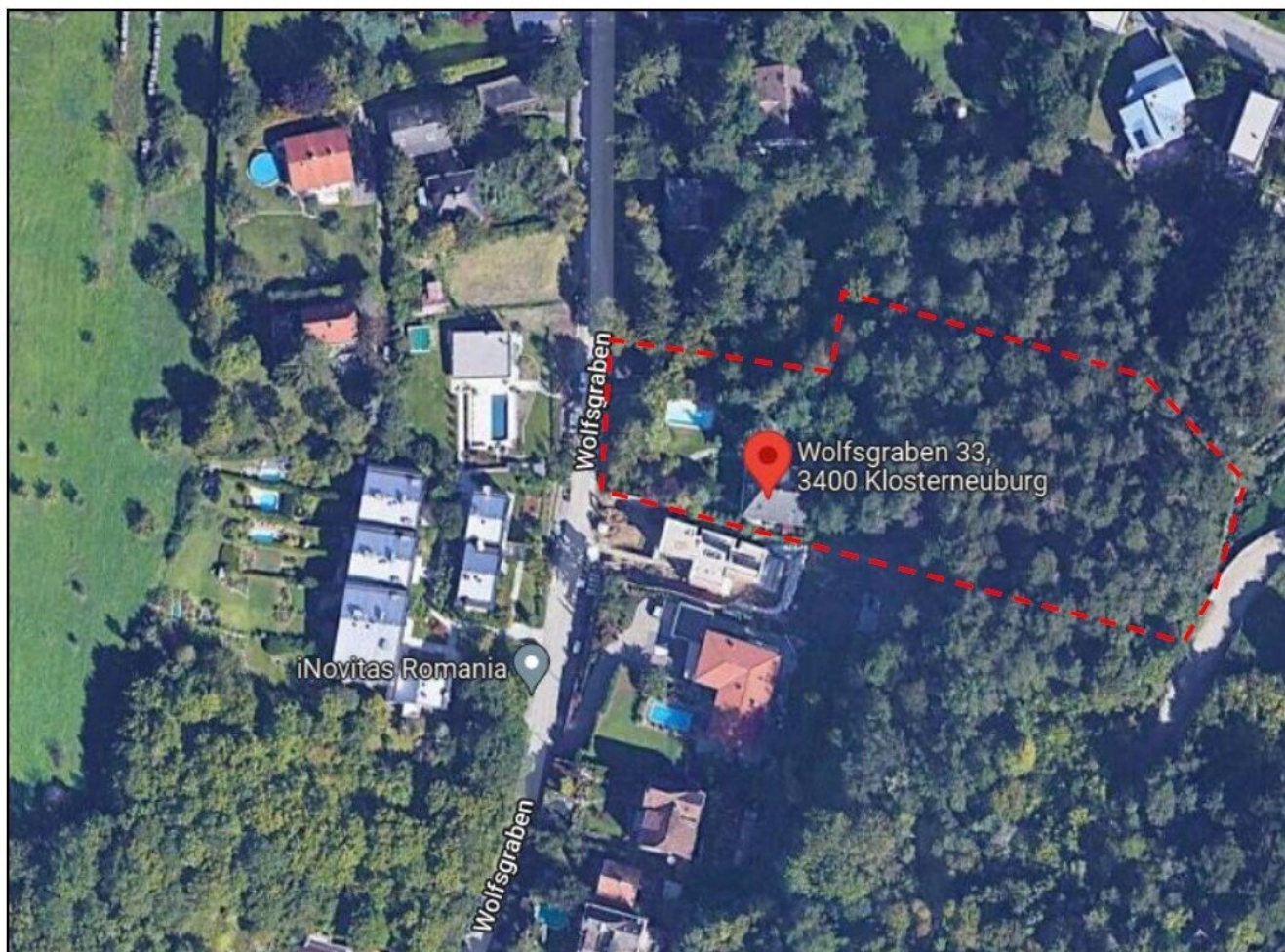
m 1:100

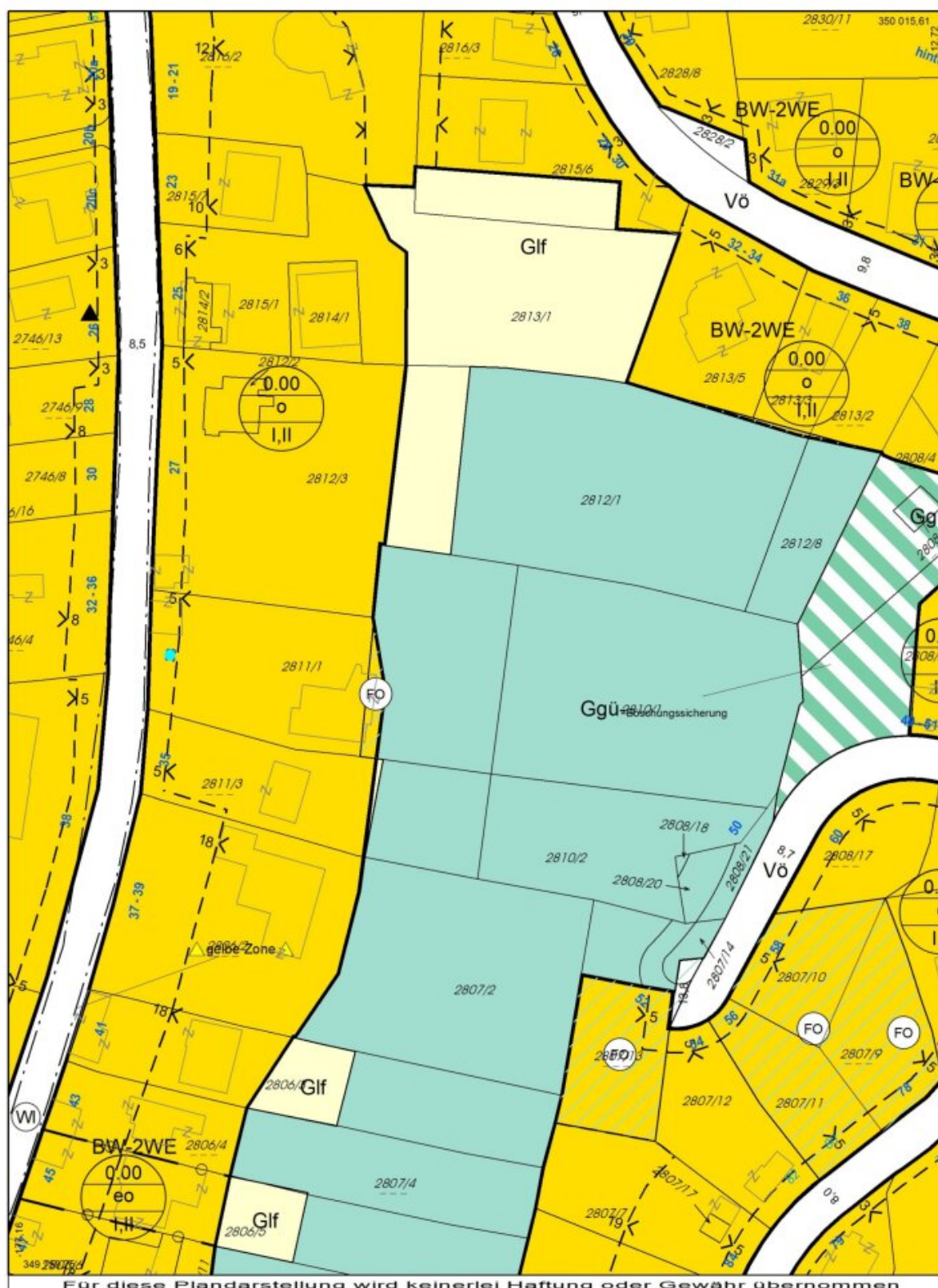












WebCity Klosterneuburg

3400, Rathausplatz 1

Tel: +43 (2243) 444

FAX: +43 (2243) 444 296

Email: stadamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:

Bebauungsplan

Datum: 28.05.2025

Maßstab: 1:1.000

Homepage: <http://klosterneuburg.at>



Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS KLOSTERNEUBURG/SACHSENVIERTEL.

ERDGESCHOSS ca. 102,57 m²

OBERGESCHOSS ca. 121,64 m²

DACHGESCHOSS ca. 62,52 m²

TERRASSE und BALKON ca. 19 m²

CARPORT ca. 45,49 m²

GRUNDSTÜCK ca. 4.788 m²

ZIMMER 9

KAUFPREIS € 2.190.000,-

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Klosterneuburg! Diese beeindruckende Immobilie bietet Ihnen nicht nur großzügige 286 m² Wohnfläche, sondern auch ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Stil und Funktionalität. Das 2001 generalsanierte Einfamilienhaus, steht in einer absolut ruhigen und wunderbar grünen Umgebung in einer der begehrtesten Gegenden Klosterneuburgs, im Sachsenviertel.

Mit insgesamt 9 Zimmern eignet sich dieses Haus ideal für Familien, die viel Platz benötigen, oder für alle, die gerne Gäste empfangen. Jedes Zimmer strahlt eine gepflegte Atmosphäre aus und bietet Ihnen die Möglichkeit Ihre persönliche Note einzubringen. Die hochwertigen Materialien, wie edles Parkett und ansprechende Fliesen, sorgen für eine stilvolle Einrichtung und laden zum Wohlfühlen ein.

Genießen Sie die frische Luft und den atemberaubenden Grünblick von Ihrem eigenen Westbalkon und der Terrasse. Hier können Sie entspannende Stunden im Freien verbringen, sei es beim Sonnenuntergang oder beim geselligen Beisammensein mit Freunden und Familie. Der große uneinsehbare, gepflegte Garten ist westseitig ausgerichtet und bietet Ihnen im Sommer Sonnenstunden bis nach 21 Uhr. Ein weiterer entscheidender Vorteil des Gartens ist die Uneinsehbarkeit. Hier verfügen Sie tatsächlich über ein privates Refugium. Hinter dem Haus befindet sich weiters ein zur Liegenschaft gehörendes Waldstück, welches von Kindern perfekt als ganz privater Abenteuerspielplatz genutzt werden kann.

Durch die großzügig angelegten Räume, die 2 Badezimmer, den wunderschön gepflegten Garten mit Pool und den charmanten Wald hinter dem Haus eignet sich diese Liegenschaft

ideal als Sitz für eine Familie, die repräsentatives Wohnen gepaart mit einer unglaublichen Lebensqualität zu schätzen weiß.

Sie betreten das Haus über das ebenerdige Erdgeschoss, wo sich der einladende Eingangsbereich, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und getrennter Toilette, ein weiterer großer Raum mit Schwedenofen, ein Technikraum sowie ein weiteres Zimmer, welches perfekt als Garderobe genutzt werden kann, befindet. Das Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche sowie eine getrennte Toilette. Hier könnte auch ein Zimmer perfekt für ein Au-Pair verwendet werden.

Das Obergeschoss ist dem Wohnen gewidmet und verfügt über eine offene, moderne Wohnküche mit Markengeräten und danebenliegender Speis sowie ein gemütlich gestaltetes Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse. Von der Terrasse gelangen sie über eine Stiege in den Garten bzw. direkt zu einem liebevoll gestalteten Grillplatz.

Das Wohnzimmer mit heimeligem Kachelofen ist hell und freundlich und bietet einen Ausgang auf den Balkon. Von hier hat man den perfekten Blick auf den Garten und den Pool. Durch die großen Fenster strahlt dieser lichtdurchflutete Raum eine wunderbare Leichtigkeit aus, mit einem Garten- und Poolblick, der die Natur in den Wohnbereich integriert. Auf dieser Ebene befindet sich weiters ein Vorraum, eine Gäste-Toilette, ein Lagerraum sowie eine Sauna mit gemütlichen Ruheraum, welcher ebenso einen Ausgang auf die Terrasse bietet.

Im Dachgeschoss befindet das Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum sowie ein Arbeitszimmer mit grandiosem Gartenblick. Weiters liegt auf dieser Ebene das große Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken sowie Toilette. Direkt vom Badezimmer erreicht man einen weiteren großzügigen Schrankraum.

Es wäre aufgrund der Größe des Hauses baulich auch möglich 2 getrennte Wohnbereiche zu errichten und somit ein Zweifamiliendomizil zu schaffen.

Es ist fast unglaublich, so grün zu wohnen und dennoch in weniger als 20 Minuten in der Wiener Innenstadt zu sein.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen und das Leben in vollen Zügen genossen werden kann. Lassen Sie sich von der charmanten Umgebung und der hohen Lebensqualität überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Klosterneuburg wartet auf Sie!

Erleben Sie selbst, wie dieses attraktive Angebot Ihr neues Zuhause werden kann.

AUSSTATTUNG.

- elegantes Echtholzparkett, Fliesen, Granit

- Holzinnentüren
- Holzfenster, 2-fach verglast
- großer, gepflegter uneinsichtiger Garten
- Gaszentralheizung
- Balkon und Terrasse
- Pool
- Carport für 2 PKW
- Energiekennzahl: 105,8 kWh/m²a, 1,69 fGEE

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap