

Kleines Paradies in Stadtnähe - mit großem Garten und Whirlpool



Objektnummer: 6116

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	456,00 m ²
Keller:	15,00 m ²
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



ZAKARYAN PARTNER

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien







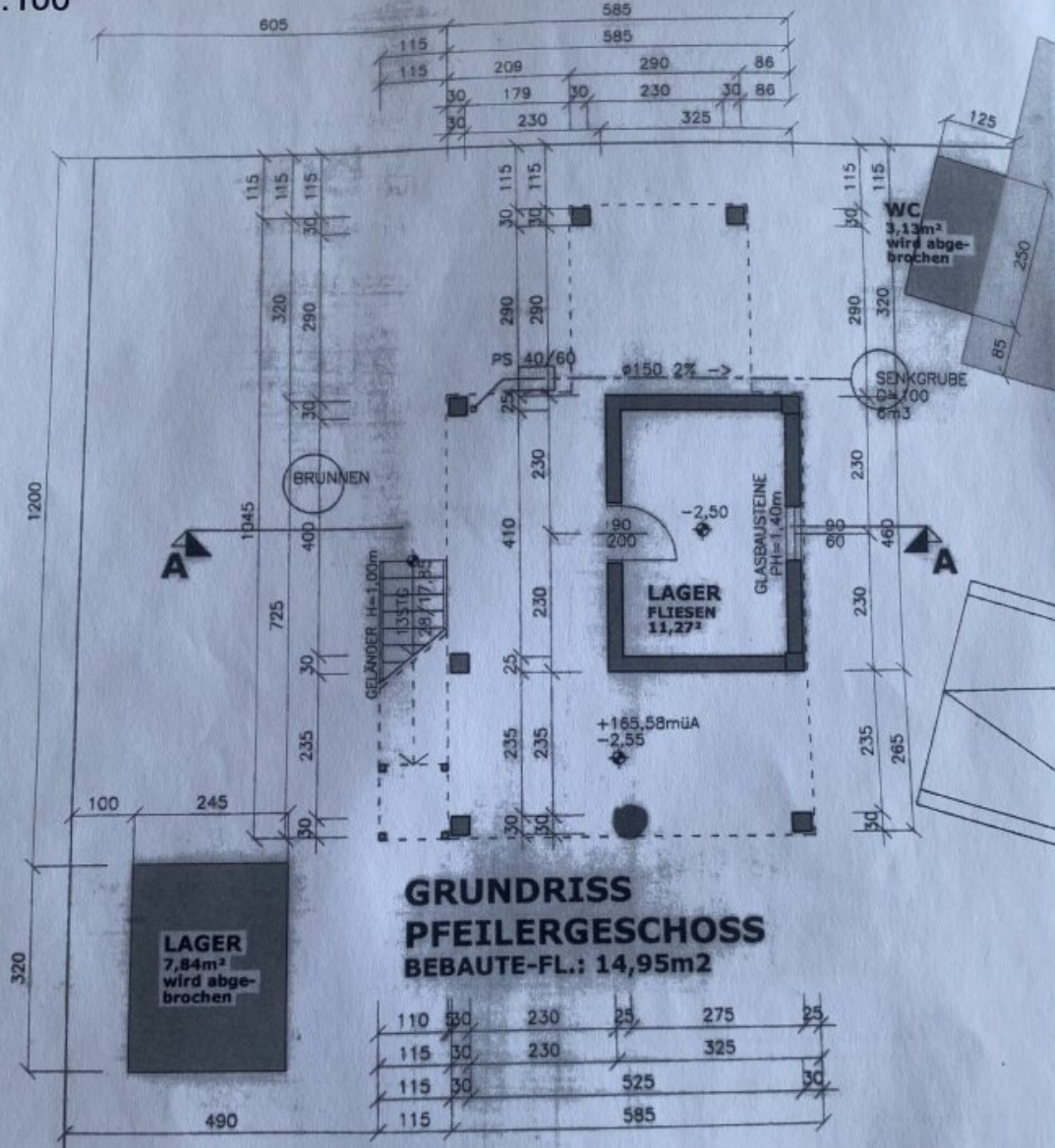








Bauanzeige:
 Rollfährstraße 202, Kat. Gem.: Klosterneuburg 01705, EZ: 1730, Gr. Nr.: 1105/
 Plan zur Änderung zum bewilligten Projekt Zahl: 20093132
 M= 1:100



**GRUNDRISS
 PFEILERGESCHOSS
 BEBAUTE-FL.: 14,95m²**



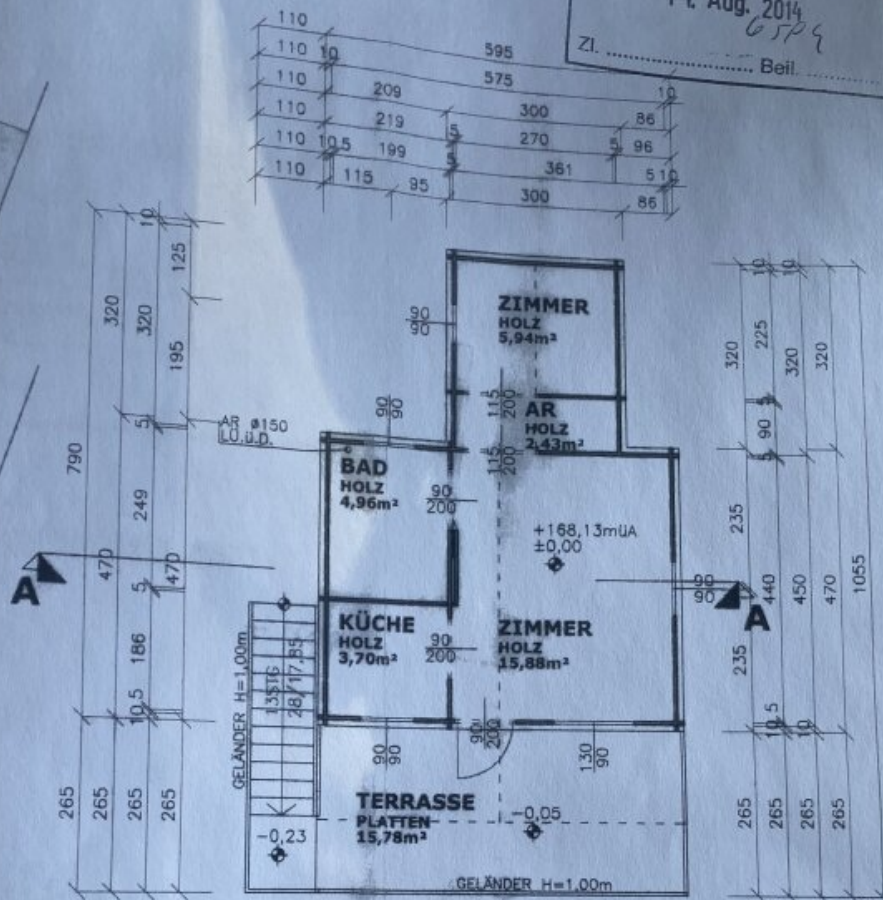
STADTGEMEINSCHAFT
KLOSTERNEUBURG

Ein.

14. Aug. 2014

Zl.

Beil.



110	115	160	176	145
110	10,5	199	5	361
110	10		575	10
110			595	

LEGENDE:

- BESTAND
- BETON
- ABBRUCH
- HOLZ
- NEU
- ZIEGEL
- WÄRMEDÄMMUNG
- GKA

Ing. Josef SCHMIDT
Baumeister
1220 Wien, Kriesplatz
Tel: 01/804 9209

Planverfasser:

Ing. Josef SCHMIDT
Baumeister
1120 Wien, Kriesplatz
Tel: 01/804 9209

Bauführer:

(BAU) DER WACHUNG

Bauwerber:

HOLODYNski Mariusz
1220 Wien,
Langobardenstraße 128/15/

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Ein Ort für Genießer! Diese Immobilie begeistert mit einem hervorragenden Gesamtwert: Für 175.000,00 € erhalten Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl, das Komfort und Wohnqualität auf besondere Weise vereint.

Sie träumen von einem kleinen Paradies unweit der Großstadt, aber mit dem Luxus eines eigenen Whirlpools, umgeben von Natur und Vogelgezwitscher? Dann sind Sie hier richtig.

Dieses gemütliche Haus überzeugt mit durchdachtem Grundriss und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil und Ihre Individualität auszuleben.

Der großzügige Garten mit 456 m² und die sonnige Terrasse mit 16m² laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie die ruhigen Stunden im Freien mit einem herrlichen Blick auf die Stadt und die umliegende grüne Landschaft. Hier können Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen oder gesellige Grillabende mit Freunden verbringen.

Das Haus besticht durch seinen durchdachten Grundriss, der eine optimale Nutzung der Fläche ermöglicht. Durch die Haustür betritt man ein behagliches Wohnzimmer, das nahtlos in den geschmackvoll gestalteten Schlafbereich übergeht. Der Wohnraum ist mit Fichtendielen ausgestattet und bietet Ihnen ein gemütliches Ambiente. Die kleine Küche ist funktional gestaltet, ideal für kleine Kochabenteuer. Die moderne Infrarotheizung sorgt für wohlige Wärme mit minimalem Aufwand.

Highlights auf einen Blick

- Eigener Whirlpool (überdacht)
- Großzügiger Garten mit überdachtem Grillplatz
- Unbefristeter Pachtvertrag (Stift Klosterneuburg)
- Stadt- und Grünblick
- Sofort beziehbar
- Möbliert
- 10 Gehminuten zur Donau, Happyland und Strandbad.

Vor dem Haus stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, und die Donau mit ihren

einladenden Stränden ist in nur 10 bis 15 Gehminuten bequem erreichbar.

Das Haus befindet sich auf einem Pachtgrundstück des Stifts Klosterneuburg (unbefristet). Die jährliche Pacht beträgt 2.200€.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob mit dem Bus oder dem Zug, vom Kierlinger-Bahnhof erreichen die umliegenden Städte und die Wiener Innenstadt schnell und bequem. Klosterneuburg selbst bietet eine gute Infrastruktur – Arztpraxen, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier sind Sie bestens versorgt und profitieren von einer hohen Lebensqualität.

Ob Sie am Wochenende den Kaffee auf der sonnigen Terrasse genießen oder abends im Whirlpool den Sternenhimmel bestaunen – dieses kleine Haus ist Ihr Rückzugsort mitten im Grünen.

Jetzt Besichtigung sichern und verlieben!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap