+TOP ANGEBOT € 444.444.- + REIHENHAUS in idyllischer RUHELAGE mit romantisch gepflegter GARTENANLAGE - Eigentum mit Terrasse, VOLLKELLER und Garage!

Objektnummer: 8139

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,40 m²
Nutzfläche:	127,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,66 m²
Keller:	35,55 m²
Kaufpreis:	444.444,00 €
Betriebskosten:	253,14 €
Sonstige Kosten:	99,62 €

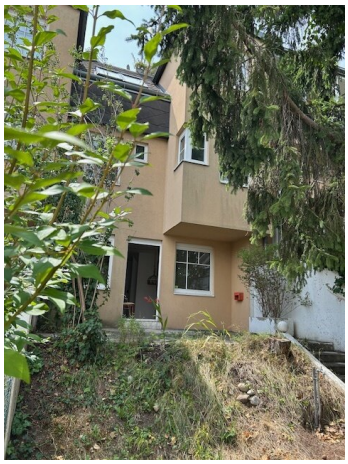
Provisionsangabe:

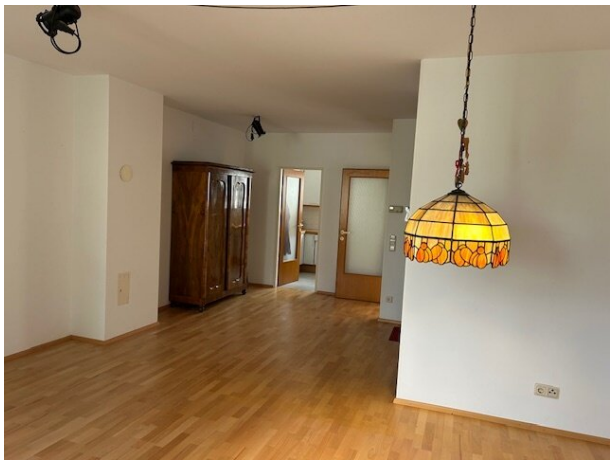
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

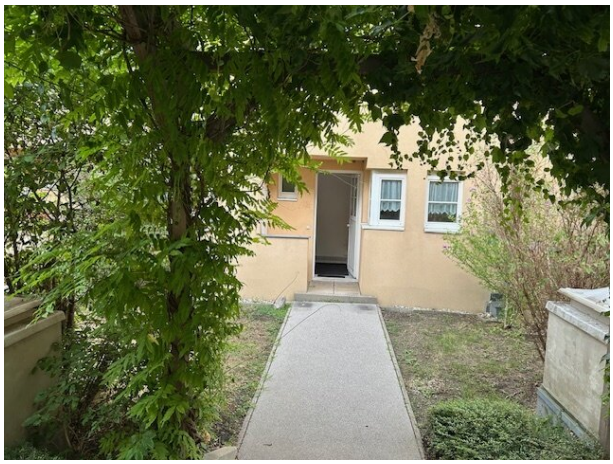
Ihr Ansprechpartner

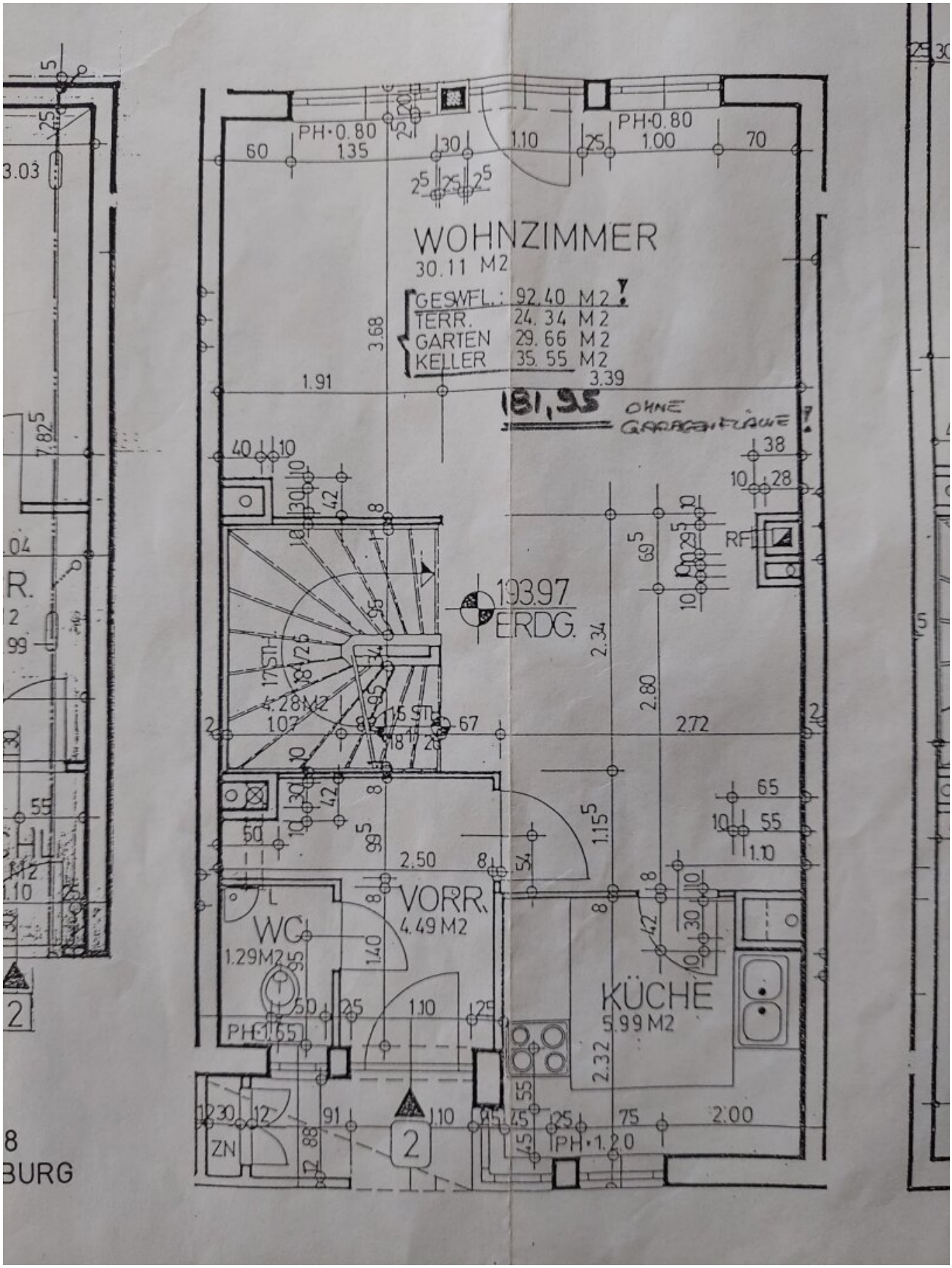
Irene Haltmeyer

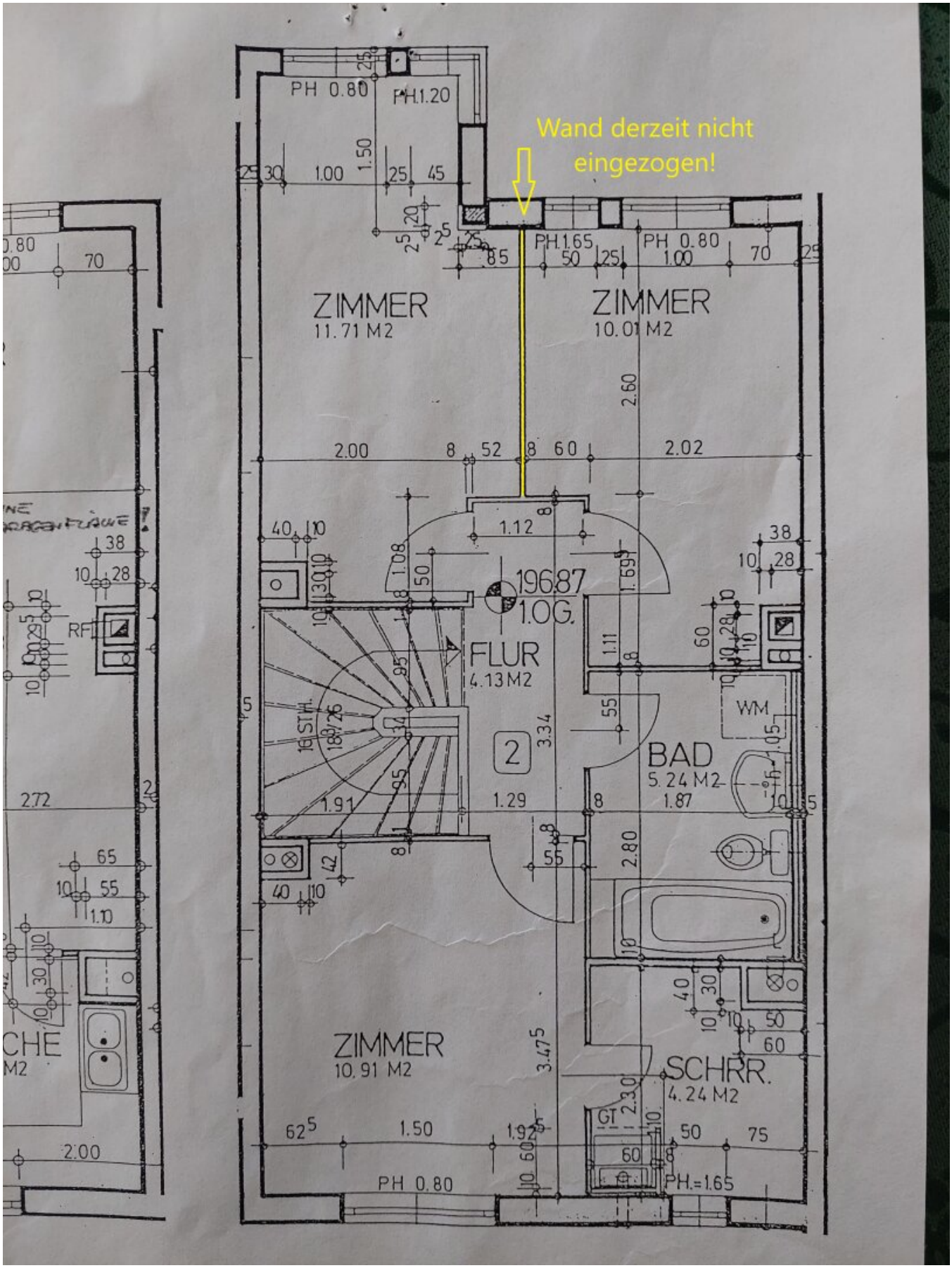
Grabner Immobilien
Neustift am Walde 90

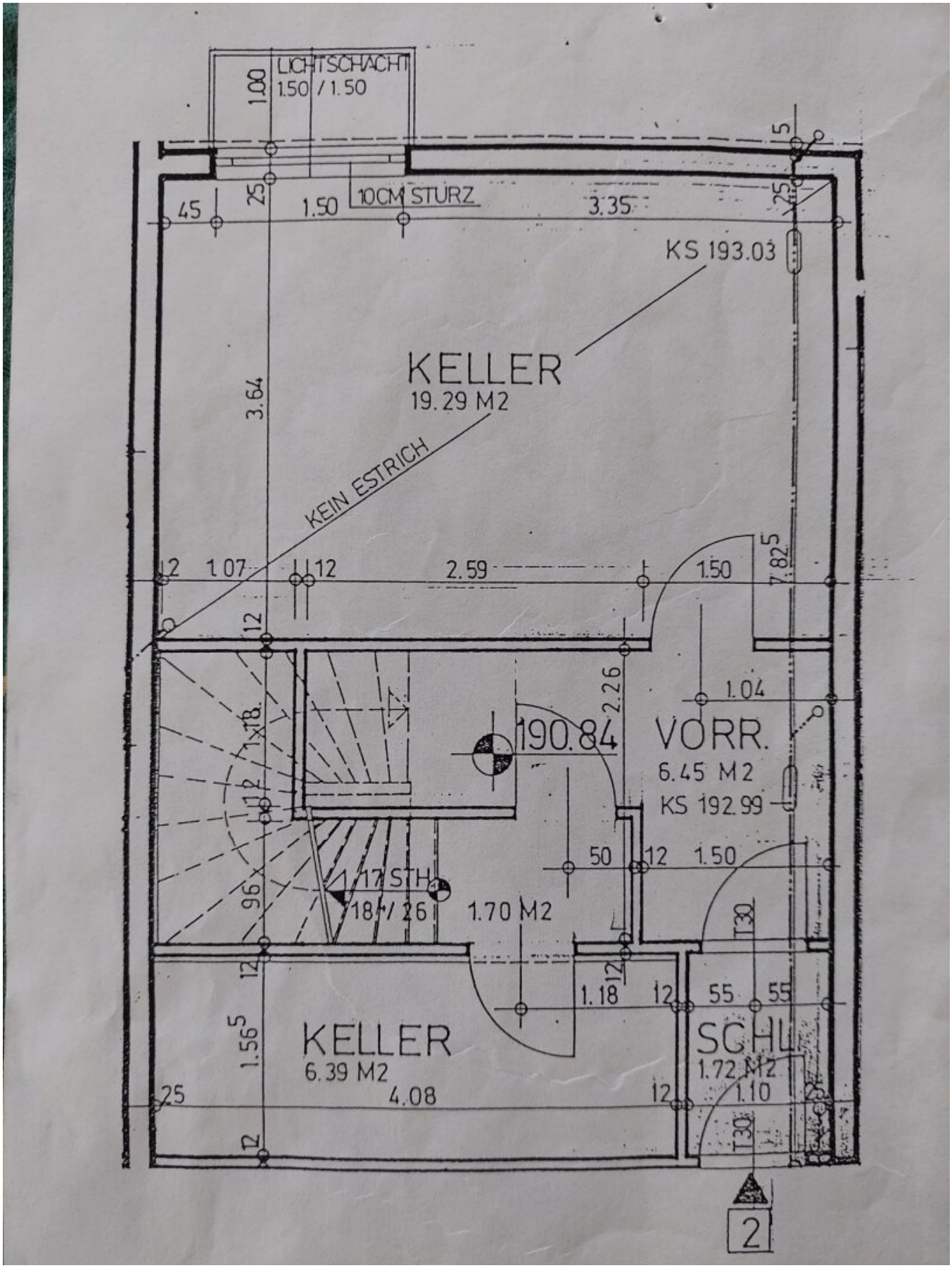







WOHNZIMMER
30.11 M2
GESWFL.: 92.40 M2 !
TERR. 24.34 M2
GARTEN 29.66 M2
KELLER 35.55 M2
181,95 OHNE GARAGENFLÄCHE !
193.97
ERDG.
VORR.
4.49 M2
WC
1.29M2
KÜCHE
5.99 M2
PH·0.80
PH·0.80
PH·1.65
PH·1.20
ZN
RF
4.28M2
17 STH.
15 STH.
8
BURG


Wand derzeit nicht eingezogen!
ZIMMER
11.71 M2
ZIMMER
10.01 M2
FLUR
4.13 M2
196.87
1.0G.
BAD
5.24 M2
WM
ZIMMER
10.91 M2
SCHRR.
4.24 M2
PH 0.80
PH.1.20
PH.1.65
PH.=1.65
RF
CHE
M2


LICHTSCHACHT
1.50 / 1.50
1.00
10CM STURZ
45
25
1.50
3.35
5
25
KS 193.03
KELLER
19.29 M2
3.64
KEIN ESTRICH
12
1.07
12
2.59
1.50
7.82 5
12
2.26
1.04
190.84
VORR.
6.45 M2
KS 192.99
1.18
12
50
12
1.50
17 STH
18 / 26
1.70 M2
96
T30
12
12
1.18
12
55
55
1.56 5
KELLER
6.39 M2
SCHL.
1.72 M2
25
4.08
12
1.10
25
T30
12
2

Objektbeschreibung

Inmitten einer liebevoll gepflegten und ruhigen Wohngegend von **Klosterneuburg** erwartet Sie dieses charmante Reihenhaus mit einer **Gesamtnutzfläche von rund 128 m²**. Es kombiniert Wohnkomfort, Funktionalität und eine ausgezeichnete Lage nahe der Natur mit städtischer Infrastruktur.

Die **Wohnfläche von ca. 92,4 m²** verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss und bietet ausreichend Raum für Paare oder Familien mit bis zu drei Schlafzimmern. Zusätzlich stehen im **ausgebauten Kellergeschoss weitere ca. 35,55 m² Nutzfläche** zur Verfügung – ideal als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsbereich.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse mit ca. 24,34 m²**, die mit Betonsteinen belegt ist, sowie der **liebevoll gestaltete Eigengarten mit ca. 30 m²** – perfekt für entspannte Stunden im Grünen.

Der **angrenzende Garagenplatz im Eigentum** ist im Kaufpreis bereits inkludiert und bietet direkten Zugang zum Haus über den Keller – ein Komfort, der gerade in der kalten Jahreszeit besonders geschätzt wird.

Raumaufteilung:

*Erdgeschoss***:**

- Einladender Vorraum
- Gäste-WC
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Treppenaufgang in das Obergeschoss sowie Zugang in das Untergeschoss

*Obergeschoss***:**

- Großzügiges Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC

- Schlafzimmer I mit begehbarem Kleiderschrank
- Zwei weitere Räume (Schlafzimmer II + III), derzeit als ein großer Raum ausgeführt (siehe Plan) – die kostengünstige Einziehung einer Zwischenwand zur Schaffung eines dritten Schlafzimmers ist möglich. Auf Wunsch übernehmen wir die Organisation für Sie.

*Kellergeschoss***:**

- Zwei großzügige Abstellräume mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Direkter Zugang zur Garage

Ausstattung & Technik:

- Gasthermenheizung
- Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen
- Massive Bauweise
- Doppelt verglaste Fenster
- Eigentums-Garagenplatz mit internem Hauszugang
- Terrasse mit Betonsteinen
- Garten in gepflegtem Zustand

Lagebeschreibung:

Klosterneuburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Wiener Umland – die perfekte Symbiose aus Natur, Erholung und urbaner Lebensqualität. Die Liegenschaft befindet sich in einer **besonders ruhigen und familienfreundlichen Siedlungslage**, umgeben von Grünflächen und Spazierwegen.

Die hervorragende Anbindung an Wien macht die Liegenschaft ideal für Berufspendler: In nur

wenigen Autominuten erreichen Sie die Stadtgrenze, die S-Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit:

Dieses Reihenhaus ist die perfekte Kombination aus **behaglichem Zuhause, praktischer Raumaufteilung und ruhiger Lage**. Ob als Familiendomizil, Paarresidenz oder Rückzugsort im Grünen – hier genießen Sie Wohnqualität auf hohem Niveau mit hervorragender Infrastruktur.

Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herzliche Grüße,

Irene Haltmeyer

+43 664 30 87 158

irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

Immobilientreuhand

Grabner Immobilien

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap