

Ankommen, aufatmen, daheim sein



Terrasse, ca. 20,97 m²

Objektnummer: 5333/5945

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,19 m ²
Nutzfläche:	100,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	21,41 m ²
Keller:	4,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	640.000,00 €
Betriebskosten:	220,32 €
USt.:	22,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister















Wohnnutzfläche: ca. 100,19 m²
 Terrasse: ca. 27,64 m²
 Garten ca. 21,41 m²
 Einlagerungsraum Nr. 2.1: ca. 4,58 m²



Stiege 2, Top 01, Untergeschoss

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

Wohnen mit Gefühl – stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen von Klosterneuburg

Inmitten der charmanten Stadt Klosterneuburg befindet sich diese **traumhafte 4-Zimmer-Wohnung**, die all das vereint, was modernes Wohnen heute ausmacht: **Licht, Luft und Lebensfreude**.

Die im Jahr 2019 errichtete Wohnung besticht durch ihren **zeitlosen Stil**, großzügige Raumaufteilung und eine durchdachte Architektur, die das Innen und Außen harmonisch miteinander verbindet.

Schon beim Betreten spürt man sofort die **besondere Atmosphäre dieses Zuhauses** – hell, freundlich und einladend.

Im Mittelpunkt steht der **großzügige Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **sonnigen Terrasse** – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Ob morgens beim ersten Kaffee oder abends mit einem Glas Wein – hier erleben Sie **Ruhe und Lebensqualität in ihrer schönsten Form!**

Die zwei Terrassen sowie der kleine, private Gartenanteil bieten ausreichend Platz für eine grüne Oase oder entspannte Stunden in der Sonne. Ein Rückzugsort mitten in der Stadt, der den Alltag in den Hintergrund treten lässt.

Mit vier gut geschnittenen Zimmern eignet sich die Wohnung perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- 4 Zimmer – vielseitig nutzbar
- Zwei Terrassen & ein kleiner Garten
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

- Baujahr 2019 – modern, gepflegt & sofort bezugsfertig

Lassen Sie sich begeistern von einem Ort, der mehr ist als nur eine Wohnung.

Ein Zuhause zum Verlieben – für Menschen, die das Besondere suchen.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 23.04.2025
- Monatsvorschreibung ab 1.2025
- Jahresabrechnung Strom
- Leistungsbeschreibung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung)

Laufende Kosten

- Betriebskosten (monatlich): € 220,32 zzgl. 10% USt. € 22,03
- Reparaturrücklage (monatlich): € 49,68

Gesamt monatlich: € 292,03

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 beträgt rund € 3.123,90

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt im Verhältnis der Nutzwerte.

Nahversorgung

- Supermarkt PENNY (ca. 7 min zu Fuß)
- Supermarkt BILLA (ca. 5 min mit dem Auto)
- Supermarkt SPAR (ca. 2 min mit dem Auto)
- Kosmetikgeschäft BIPA (ca. 4 min mit dem Auto)

Bildungseinrichtungen

- Kindergarten ca. 4 min. mit dem Auto
- Schulen: 3 bis 4 min. mit dem Auto

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Fotos: © Photographie Killmeyer

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

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 <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap