

Exklusives Reihenhaus in absoluter Grünruhelage - Klosterneuburg!



Objektnummer: 20998
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	130,00 m ²
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER













3SI MAKLER

Feldgasse 70
3400 Klosterneuburg

Top 2 + EG

Wohnfläche	200 m ²
Terrasse	40 m ²
Garten	130 m ²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnraum
- 3 Windfang
- 4 Küche
- 5 WC
- 6 Terrasse



Feldgasse 70
3400 Klosterneuburg

Top 2 + OG

Wohnfläche	200 m ²
Terrasse	40 m ²
Garten	130 m ²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Bad
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Terrasse

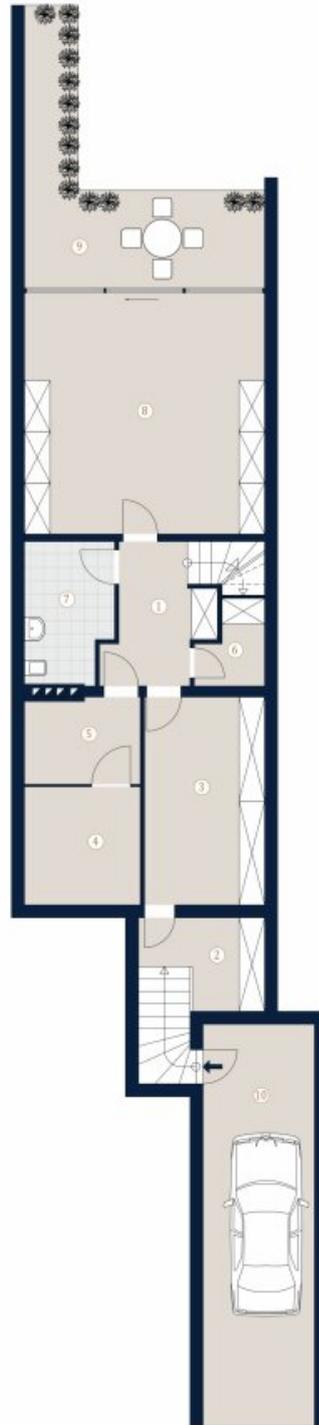


Feldgasse 70
3400 Klosterneuburg

Top 2 • KG

Wohnfläche	200 m ²
Terrasse	40 m ²
Garten	130 m ²

- 1 Vorraum
- 2 Flur
- 3 Keller
- 4 Tankraum
- 5 Heizraum
- 6 Abstellraum
- 7 Waschraum
- 8 Keller
- 9 Terrasse
- 10 Garage



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Klosterneuburg-Kierling befindet sich dieses charmante Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Die Immobilie liegt in der ruhigen Feldgasse, einer charmanten Seitengasse der Kierlinger Hauptstraße – absolut ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Es bietet ein stilvolles Wohnambiente auf ca. 200 m² Wohnfläche zuzüglich eines traumhaft angelegten, uneinsehbaren Gartens (Lederleitner-Design).

Highlights

- Südseitig ausgerichtete, helle Wohnräume mit Zugang zu großzügigen Terrassen auf jeder Etage (mit San-Marco-Natursteinplatten)
- Wunderschöner Garten mit pflegeleichter Bepflanzung und Geräteschuppen
- Automatisierte Gartenbewässerung – pflegeleichter Außenbereich
- Vollautomatischer Rasenroboter für ein stets gepflegtes Gartenbild
- Innenarchitektur & Maßarbeit: Hochwertige Ausstattung von Innenarchitekturbüro Quas, Maßschränke aus Zebrano-Holz (Tischlerei Prödl), Farrow & Ball-Wandfarben
- Bulthaup-Küche mit Miele-Geräten für höchste Ansprüche
- Stilvoller Wohnbereich mit Kachelofen und Eichenparkett
- Wellnessbereich im Untergeschoß: Sauna, großzügiger Keller- und Waschküchenraum mit Weinkühlschränken
- Bibliothek mit zwei Arbeitsplätzen – rundum mit Tischlerregalen ausgestattet
- Großer Garagenplatz mit direktem Zugang ins Haus

- Alarmanlage für höchste Sicherheit sowie Neuwertige Sicherheitstür & Sicherheitsfenster (Architektenentwurf)
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima im Sommer
- BWT-Wasserenthärtungsanlage – weiches Wasser im ganzen Haus

Lage & Umgebung

Dieses Haus vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt:

- Absolute Ruhelage in einer begehrten Wohngegend – kein Durchzugsverkehr
- Südseitige Ausrichtung mit Blick in den liebevoll gestalteten, uneinsehbaren Garten
- Nur wenige Minuten vom Zentrum Klosterneuburgs entfernt
- Gute Nahversorgung: Bäcker, Supermarkt, Apotheke und Restaurants sind bequem erreichbar
- Hervorragende Anbindung nach Wien: Mit dem Auto in ca. 20–25 Minuten ins Stadtzentrum, gute öffentliche Verkehrsanbindung (Buslinie 400, S-Bahn-Anschluss in Klosterneuburg)
- Natur direkt vor der Tür: Donauauen, Wienerwald, Rad- und Wanderwege – ideal für Naturliebhaber und Familien

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.750m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap