

**Zentrale Lage Klosterneuburg und barrierefrei -  
4-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse**



**Objektnummer: 19160**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	115,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,00 €
<b>Heizkosten:</b>	83,56 €
<b>USt.:</b>	42,33 €

## Ihr Ansprechpartner

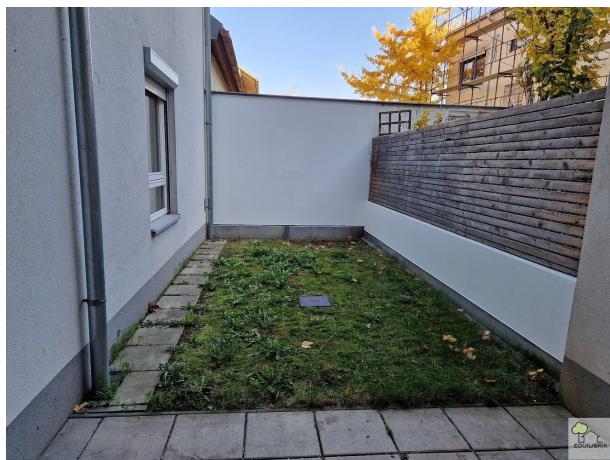
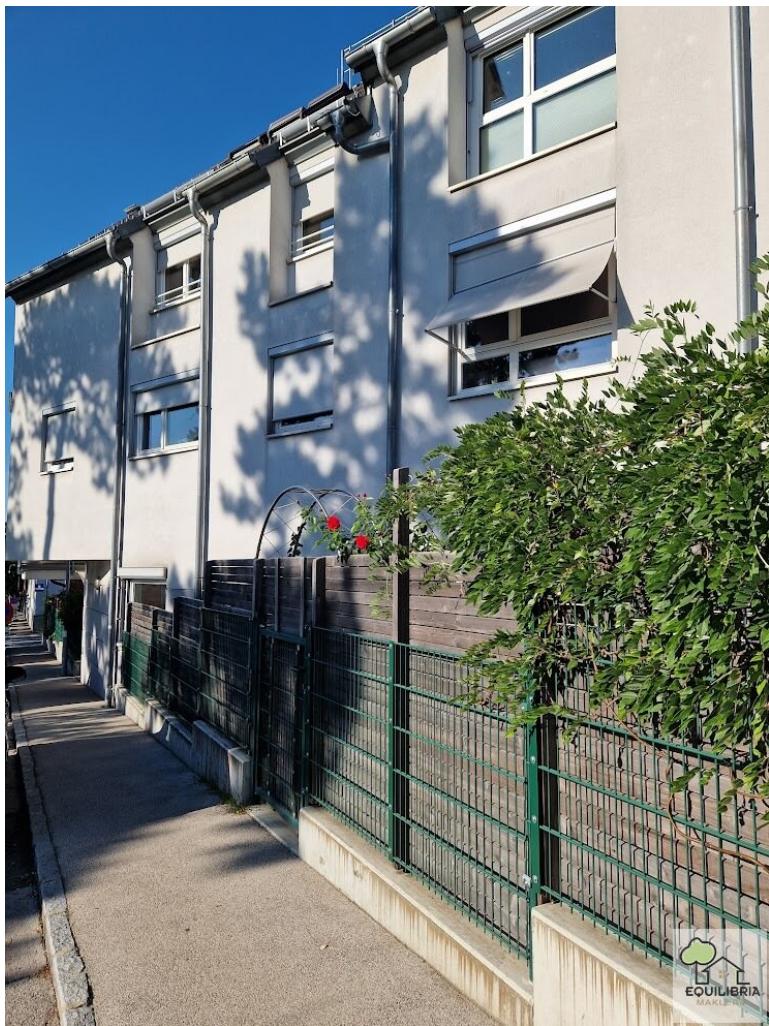


**Wolfgang Konsel**

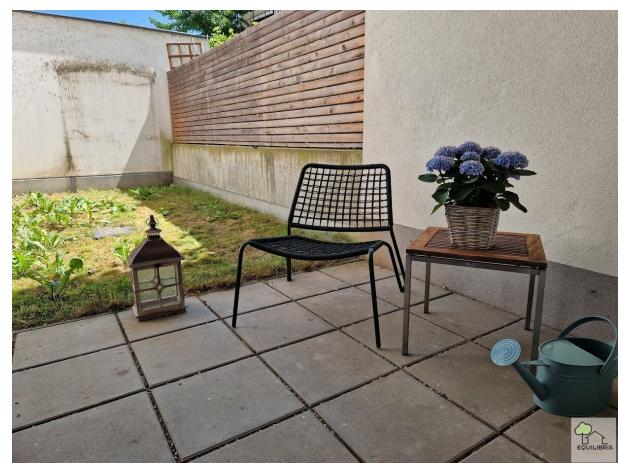
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

















## Objektbeschreibung

Wir sind mit dem Verkauf dieser großzügig geschnittenen Gartenwohnung mit 4 Zimmern in perfekter Lage von Klosterneuburg beauftragt. Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein. Ob die Nähe zu Kindergärten, Schulen oder zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgern, hier sind Sie bestens versorgt.

Zudem ist der Zugang zur Wohnung komplett **barrierefrei**. Ob für eine Familie oder ältere Personen mit Pflegebedarf, hier sind verschiedene Möglichkeiten gegeben.

Diese Wohnung mit rd. **115,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche** vereint alles, was sich Familien wünschen:

- Platz für die ganze Familie
- Barrierefreiheit
- Außenflächen in Form von Gärten (24,76 m<sup>2</sup>) und Loggia (7,15 m<sup>2</sup>)
- Abstellräume
- Perfekte Raumaufteilung
- Ideale Lage und Infrastruktur
- Großer, allgemeiner Kinderspielraum im Haus
- Zusätzliche Waschküche im Haus
- Fahrradkeller
- Eigener Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil

Auch ein großes Spielzimmer steht in der Anlage für die jüngsten Hausbewohner zur Verfügung. Kann auch für Kindergeburtstage und zum gemütlichen Beisammensein verwendet werden.

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Großer Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- Geräumiges Wohnzimmer
- Offene Wohnküche
- Loggia mit Garten für geselliges Beisammensein
- Weiterer, kleiner Außenbereich - perfekt für Kräutergarten
- Großes Badezimmer

#### **AUSSTATTUNG:**

- Parkettboden
- Markenküche (EWE)
- Außenliegender Sonnenschutz/Jalousien
- Insektenschutzgitter

- Badezimmer mit Doppelwaschbecken
- Zentrale Entkalkungsanlage im Haus (BWT)
- Zentrales Heizsystem (Pellets)
- Möglichkeit für E-Ladestation - Tiefgaragenplatz
- u.v.m.

#### **Infrastruktur:**

- Zentrale Lage in Klosterneuburg
- Direkte Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens (Schule, Kindergarten, Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Ärzte, Banken, Spielplatz)
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (Stadtbus Klosterneuburg)
- Bahnhof Weidling und Bahnhof Kierling in wenigen Minuten mit dem Auto bzw. dem Bus erreichbar
- Beste Anbindung an die Wiener Innenstadt durch die zentrale Lage

Diese Wohnung punktet durch zahlreiche Vorzüge und bietet viel Potential, sich hier ein gemütliches Zuhause zu gestalten. Der Garten und die weitere Außenfläche in Form einer kleinen Terrasse bieten viel Raum für Gartengestaltung und die Möglichkeit, sich hier beschauliche Plätze zu schaffen.

Monatliche Rücklage beträgt 154 Euro. Monatliche Akontozahlungen aktuell für Heizung rd. 60,- Euro (netto) und für WW rd. 22,- Euro (netto).

Auch ein großzügiger Parkplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung sowie ein geräumiges Kellerabteil.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap