

**Renovierungsbedürftiges Reihenhaus in Klosterneuburg –  
Machen Sie etwas schönes daraus!**



**Objektnummer: 13852**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 309,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,27
<b>Kaufpreis:</b>	405.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Nebojsa Sargic

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +43 664 4786801  
H +43 664 47 86 801  
F +43 1 95 30 500

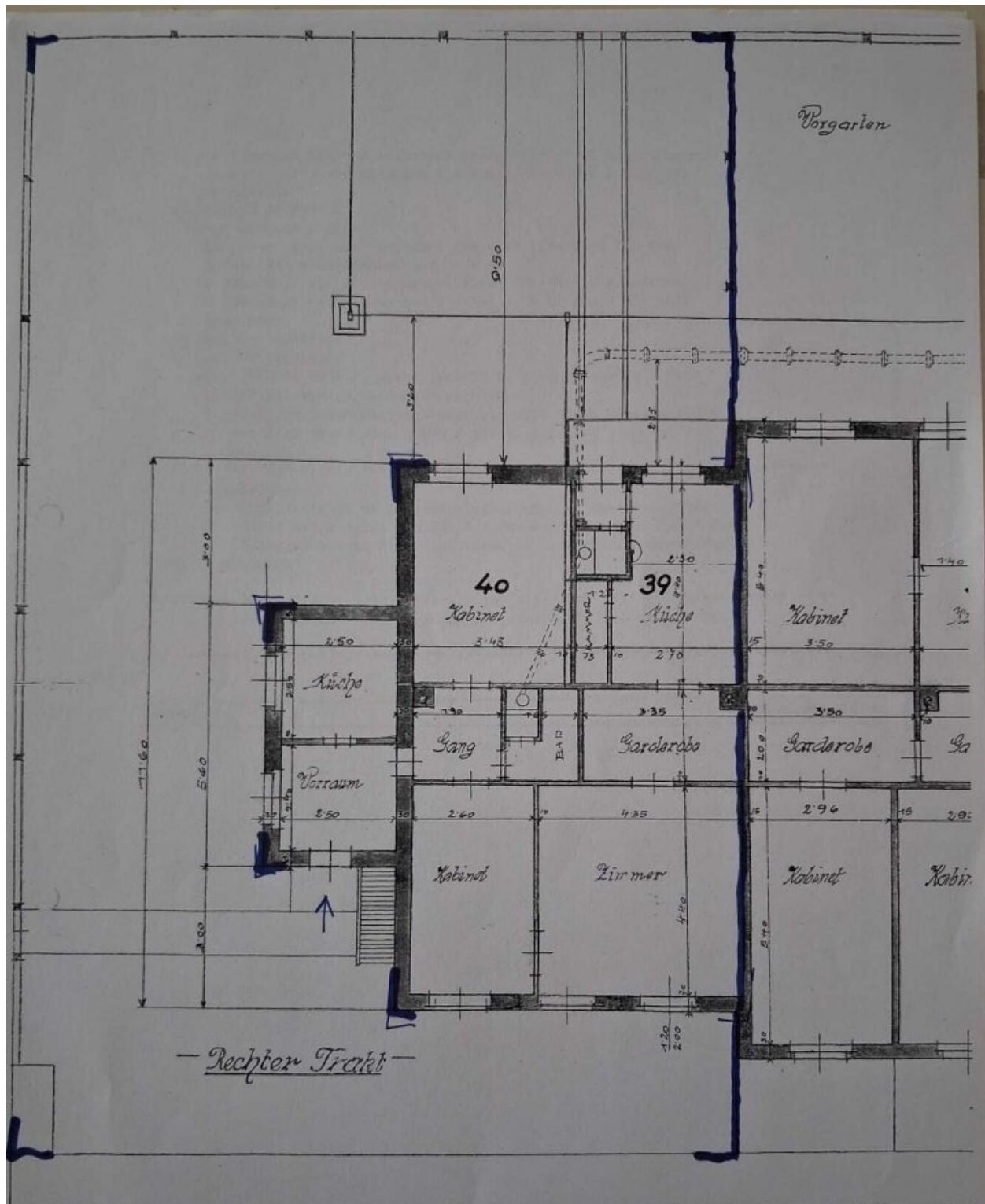
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



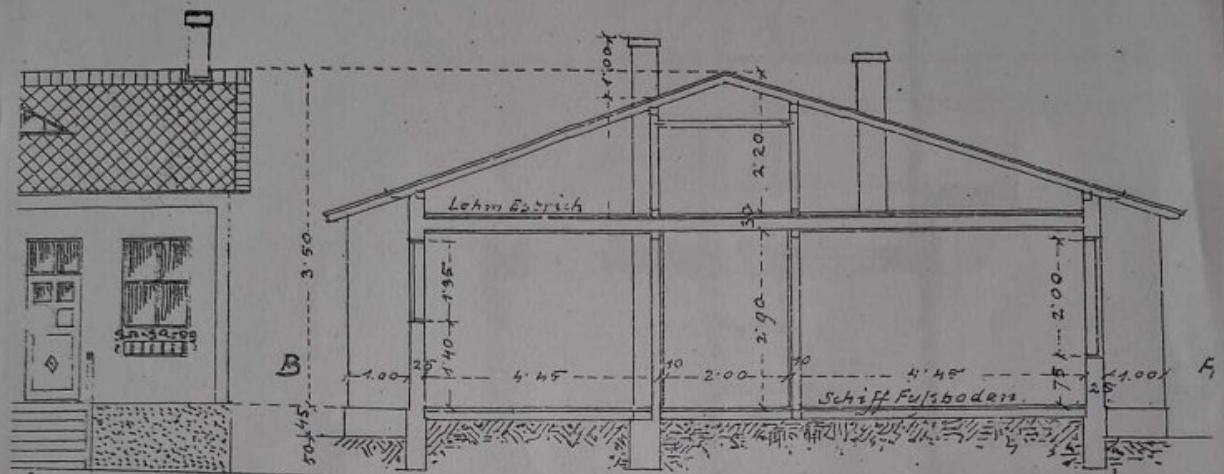




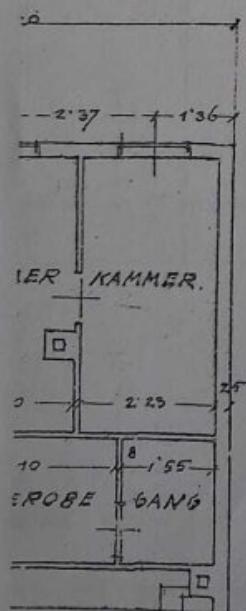




# M.B.H. „VOLKSKRAFT“



SCHNITT A-B



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmanten Reihenhaus in der malerischen Stadt Klosterneuburg, Niederösterreich. Mit einer großzügigen Fläche von 90 m<sup>2</sup> bietet Ihnen dieses Objekt die perfekte Grundlage, um Ihre Wohnräume zu verwirklichen.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und wartet darauf, von Ihnen mit kreativen Ideen und persönlichem Stil zum Leben erweckt zu werden. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihren Wünschen gestalten, um eine behagliche Atmosphäre zu schaffen, die Ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird.

Die Lage dieses Reihenhauses könnte nicht besser sein: Klosterneuburg ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und die hervorragende Infrastruktur. Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind sowohl Bus- als auch Bahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen – ideal für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben! In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Schulen und Kindergärten, die Ihren Kindern eine ausgezeichnete Bildung und Betreuung bieten. Darüber hinaus sind Supermärkte und eine Bäckerei fußläufig erreichbar, was Ihnen den Alltag enorm erleichtert. Frische Brötchen am Morgen oder ein kurzer Einkauf nach der Arbeit? Hier wird der Alltag zum Kinderspiel!

Entdecken Sie das Potential dieses Reihenhauses und verwandeln Sie es in Ihr persönliches Traumdomizil. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie jeden Raum nach Ihren Vorstellungen. Ob modernes Wohnen, ein gemütlicher Rückzugsort oder eine einladende Familienoase – hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0664/4786801

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <9.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap