

**Modernes, top gepflegtes Familienhaus, neuester  
technischer Stand**



**Objektnummer: 13936**

**Eine Immobilie von Haider Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	219,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	53,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A+ 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Margot Flood**

RÖSSLER Gebäudemanagement GmbH  
Perfektastraße 55











# Objektbeschreibung

## Exzellente Energieeffizienz und bestmögliche Energiegewinnung!

Ein **besonders stimmiges und topgepflegtes** - MODERNES Haus, das außerdem höchste und zeitgemäße, technische Ansprüche erfüllt. Bestens dokumentiert ist die Bausubstanz und die Durchführung des Bauvorhabens. Ein qualitativ hochwertiges Haus indem man beruhigt ankommen kann und bestens für die Zukunft gerüstet ist.

Bereits der **Vorgarten** ist liebevoll bepflanzt, schöne Naturstein gestalten den weitläufigen **Vorplatz mit Carport**, welcher zusätzlich zur Garage Abstellfläche für 2 PKWs bietet.

UNTERGESCHOSS-KELLER: Ein großzügiges **Entree** mit ca. 17m<sup>2</sup> und wunderschönen Naturstein Böden empfängt den Besucher. Endlich einmal ausreichend Platz, hochwertige Wandverbauten lassen Bekleidung und Schuhwerk bestens organisieren und „verschwinden“. Im hinteren Bereich dieser Ebene ist ein weitläufiges Kellerareal untergebracht. Hier findet man die **aufwendige Haustechnik**, einen **Fitnessbereich**, **viel Stauraum** und eine **Waschküche**.

ERDGESCHOSS-GARTENEBENE: Von dieser Ebene gelangt man zu den wunderschönen Frei und Gartenflächen. Das Herzstück ist die **große Wohnküche mit ca. 25m<sup>2</sup>**, eine traumhafte **Südterrasse mit ca. 23m<sup>2</sup>** und bezauberndem Fernblick erweitert diesen schönen Wohnbereich in der warmen Jahreszeit zu einem herrlichen Outdoor Refugium. Ein weiterer Ausgang im hinteren Bereich des Hauses führt direkt zu einer **weiteren Terrasse und Gartenbereich**. Ein **großes Zimmer** mit angeschlossenem **Schrank/Abstellraum**, ein **geräumiges Bad** mit Dusche und Badewanne und eine **separate Gästetoilette** sind ebenso auf dieser Ebene untergebracht.

OBERGESCHOSS: Zwei besonders **großzügige Schlafzimmer**, ein bequemer **Schrankraum** und ein **Bad mit Dusche und separatem WC plus Bidet** runden das Wohnangebot für eine Familie perfekt ab.

Besonders erwähnenswert ist mit Sicherheit die **traumhafte Grünruhelage**. Ausnahmslos JEDES Fenster bietet herrlichen Grün bzw. Fernblick. Gediegene und gepflegte Nachbarschaft rahmen diese Liegenschaft ein.

DAS GARTENAREAL: Herrliche, **ebene Wiesenflächen** wurden hier durch klug positionierte Stützmauern geschaffen. Das Gartenarel umrahmt harmonisch das Haus und bietet herrlichen Platz zum Toben und immer sonnige Plätzchen zum Verweilen.

- HEIZSYSTEM: erfolgt über Erdwärme mittels Tiefenbohrung, Wärmepumpe der *Firma JUNKERS*; Fußbodenheizung

- KAMIN: *Firma Schiedel* (der Kachelofen im Wohnbereich mit Sichtfenster ist mit einer Sitzgelegenheit ausgestattet)
- 2022 Photovoltaikanlage Leistung 14,25 kWp, bestehend aus 38 Stück Canadian 375MS Modulen
- Wechselrichter *Fa. Fronius GEN 2410.0 Plus, PV Generator*
- Wasser Entkalkungsanlage
- Funkgesteuertes Gartentor und Garagentor
- IT Verkabelung Cat.6
- Kabel/Satelliten-TV
- Alarmanlage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.500m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap