

**CHARMANTES ECKREIHENHAUS - 6 ZIMMER -  
GRÜNRUHELAGE - TERRASSEN - EIN ORT ZUM  
WOHLFÜHLEN !**



**Objektnummer: 2017550**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	250,00 m²
<b>Keller:</b>	60,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 142,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

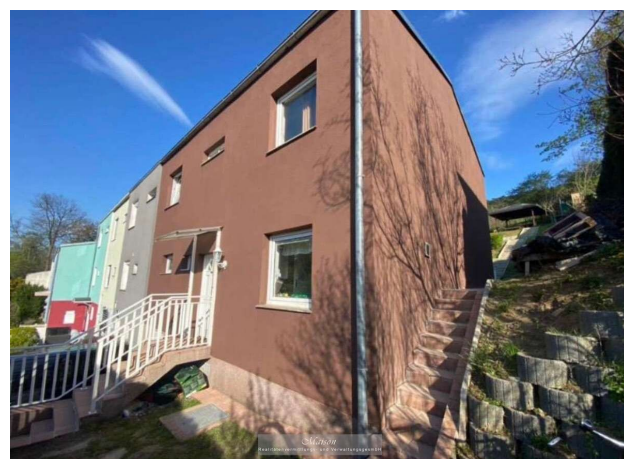
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

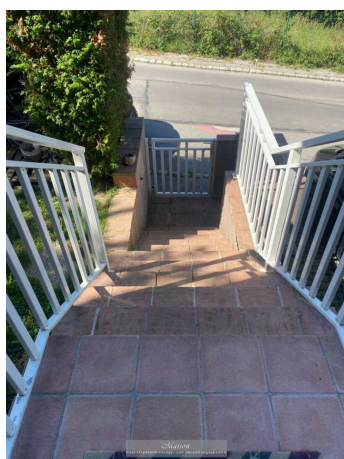
## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**

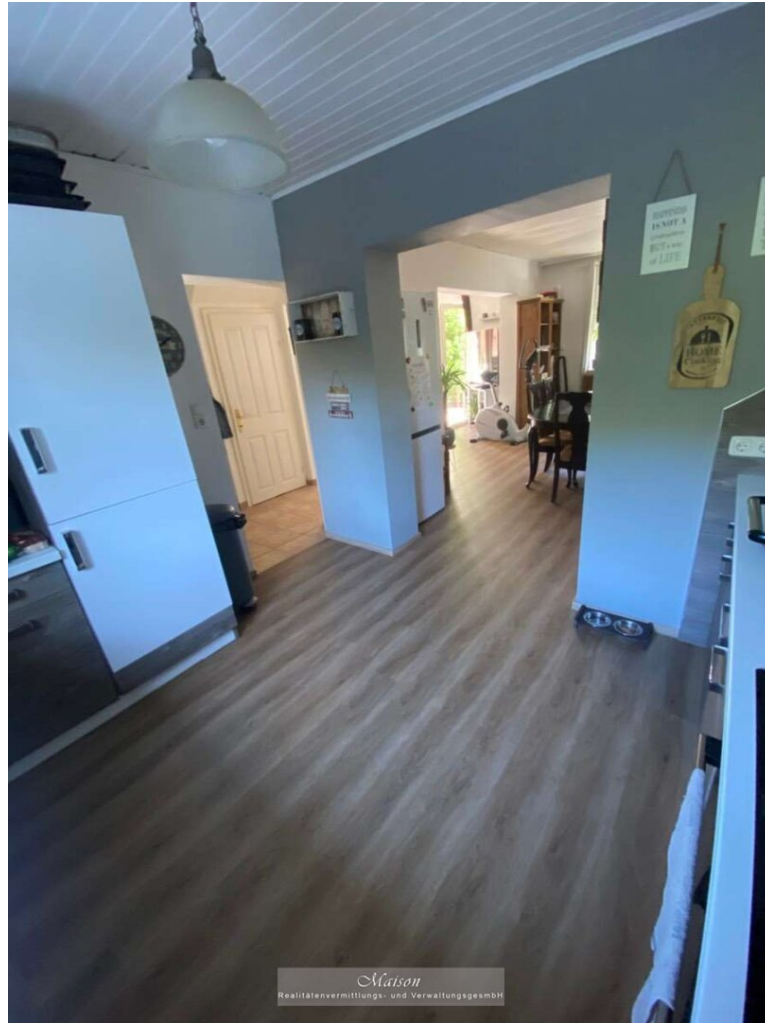




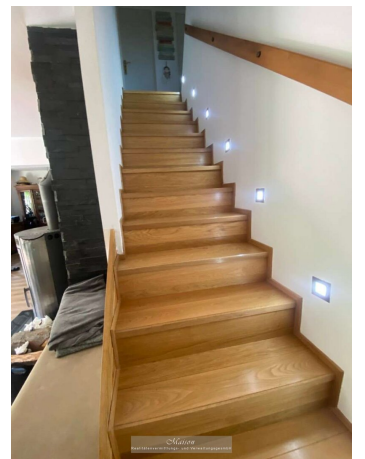


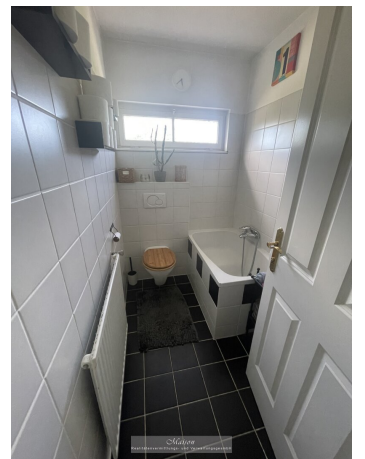
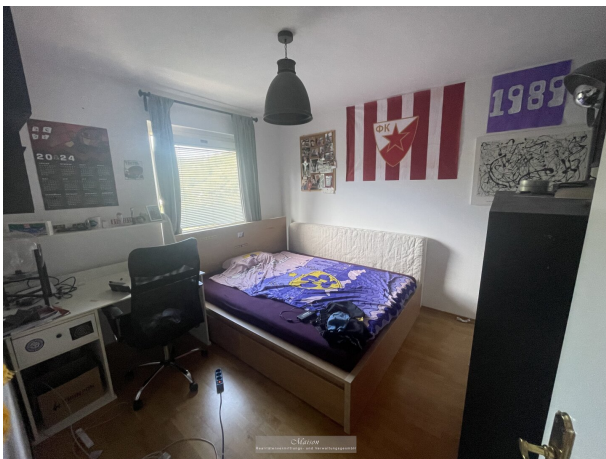




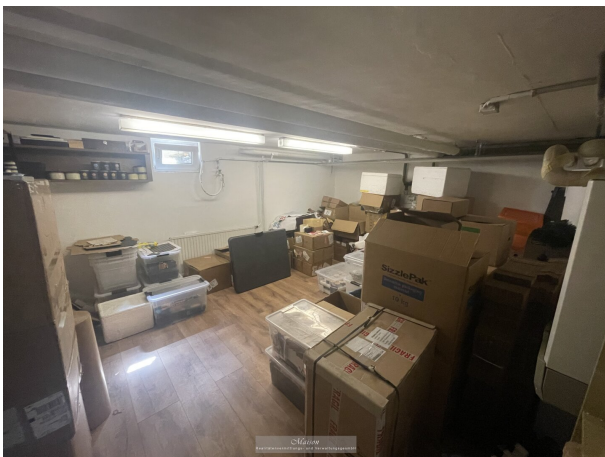


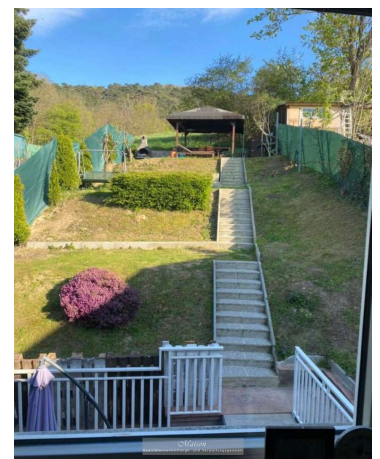








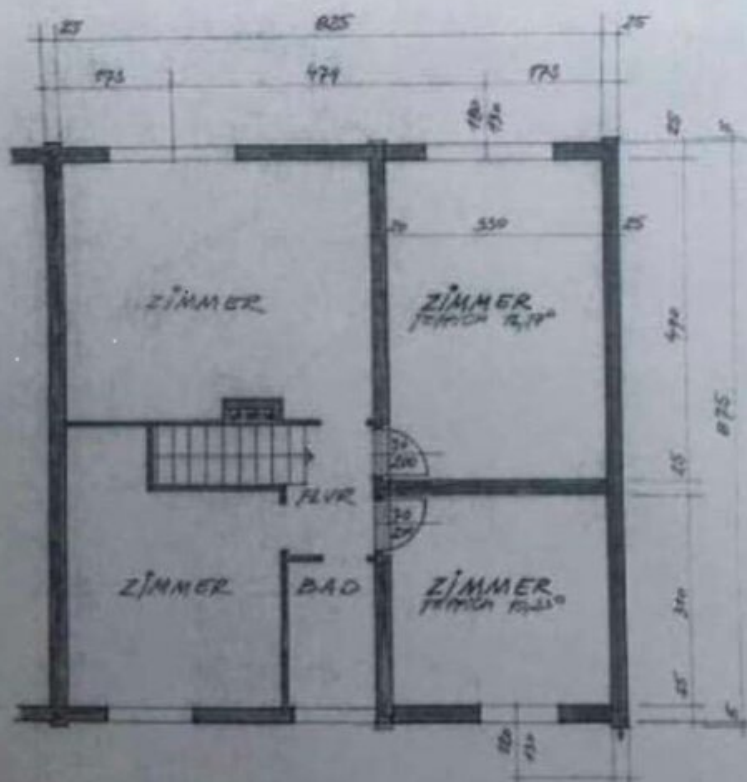








# ERDGESCHOSS



DER ANZEIGE GEM §15  
NBO 2014 VOM 17.07.2017  
ZUGRUNDE GELIEGEN  
GEPRÜFT AM: REFERENT  
28.07.2017

*Handwritten signature*

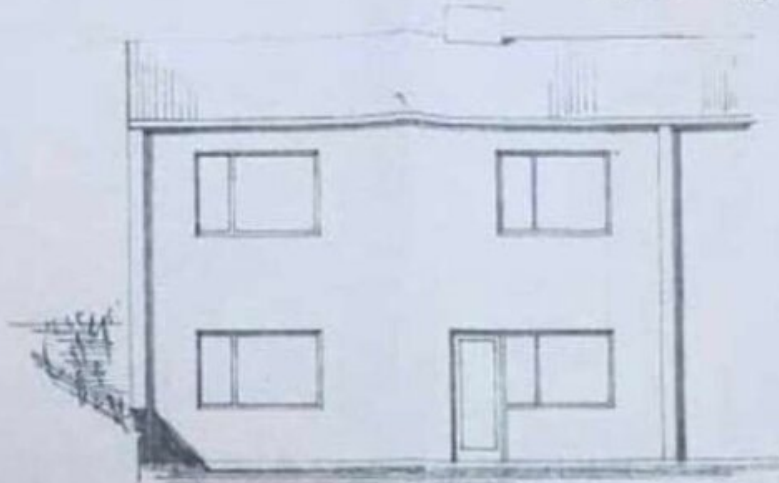
OBERGESCHOSS

Maison  
Realitätenvermittlungs- und VerwaltungsgesmbH



SO-ANSICHT

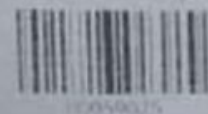
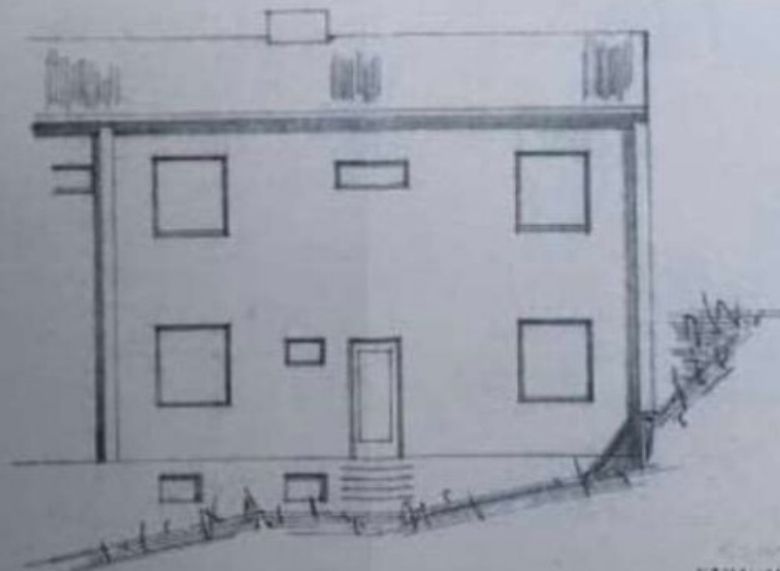
KG KIERLING  
HASCHHOFSTRASSE 11d  
Gst. Nr. 1501/14  
E.2. 1949



STADTGEMEINDE  
KLOSTERNEUBURG

Ein. 17. Juli 2017

Zl. \_\_\_\_\_ Beil. *sl*







## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem bezaubernden Reiheneckhaus in der malerischen Stadt Klosterneuburg. Hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen der Region, das sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an die Stadt bietet. Das Haus wurde 2008 außen und innen umgebaut und renoviert. 2020 wurde nochmals eine Komplettrenovierung durchgeführt. Die offene Küche ist 3 Jahre alt und neuwertig.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 helle und einladende Zimmer, bietet dieses gepflegte Haus genügend Raum für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob als Familie mit Kindern oder als Paar, hier findet jeder seinen Platz. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht nicht nur ein hohes Maß an Komfort, sondern auch viel Raum für persönliche Entfaltung.

Über den Vorgarten, wo sich auch der Stellplatz befindet, erreicht man über das Vorzimmer, eine Toilette, das großzügige Fliesenbad mit Wanne, Dusche und die offene Wohnküche, die ein wahrer Mittelpunkt dieses Zuhauses ist. Genießen Sie gemeinsame Kochabende und gesellige Runden mit Freunden und Familie. Der große Essbereich, welcher ebenfalls offen zum Wohnzimmer ist, schafft eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 25m<sup>2</sup> große südseitige Gartenterrasse und weiter in den Garten.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoß, welche über ein kleines Bad mit Sitzwanne und Toilette sowie 4 Zimmer verfügt.

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen, Laminat und Parkett sorgt für ein ansprechendes Wohnambiente. Die Gas-Zentralheizung, die Doppelglas-Kunststofffenster und der Holzofen im Wohnzimmer garantieren wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Das Haus ist komplett unterkellert und auch vom Vorgarten zu begehen, darin befinden sich drei Räume, eine Toilette und auch die Gastherme.

Die zweite 15m<sup>2</sup> große Terrasse befindet sich im oberen Teil des terrassenförmig angelegten Garten, wo Sie grillen und die warmen Sonnenstrahlen genießen können – der perfekte Rückzugsort im Freien.

### Im Detail:

**Erdgeschoss:** Vorraum, Gäste-WC, offene Wohnküche ca. 10m<sup>2</sup>, Wohn/Esszimmer ca. 36m<sup>2</sup>, Fliesenbad mit Wanne und Dusche ca. 8m<sup>2</sup>, große Terrasse ca. 25m<sup>2</sup>, Ausgang in den Garten

**1.Stock:** Flur, Bad mit WC, 4 Zimmer ca. 18m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup> und 12m<sup>2</sup>

**Vollkeller:** Zugang vom Vorgarten, 3 Räume, Toilette

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Ausblick: Genießen Sie den Fernblick und den Grünblick, die Ihnen ein Gefühl von Freiheit und Weite bieten. Hier wohnen Sie umgeben von Natur und dennoch in der Nähe aller Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Ein Bus bringt Sie in kurzer Zeit zu den wichtigsten Punkten der Umgebung, während ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe für Ihre täglichen Einkäufe sorgt. Klosterneuburg bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, Schulen und kulturellen Angeboten – ideal für Familien und aktive Menschen.

Der Kaufpreis von 860.000,00 € für dieses wunderschöne Reiheneckhaus ist eine Investition in Ihr neues Lebensgefühl. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m



Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap