

Ankommen, aufatmen, daheim sein



Terrasse, ca. 20,97 m²

Objektnummer: 287150

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adalbert Stifter-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,19 m ²
Nutzfläche:	100,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	21,41 m ²
Keller:	4,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	640.000,00 €
Betriebskosten:	220,32 €
USt.:	22,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

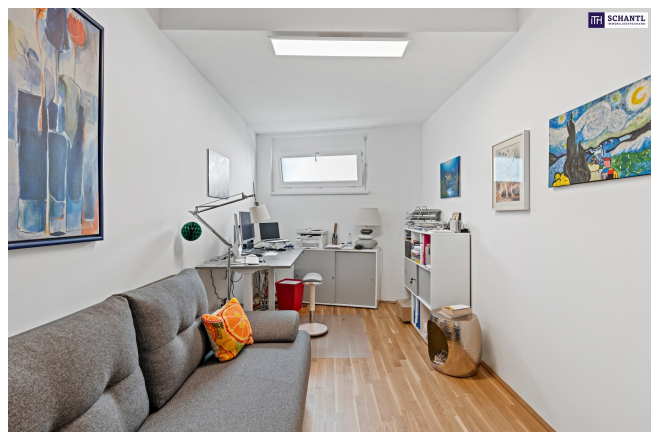
Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

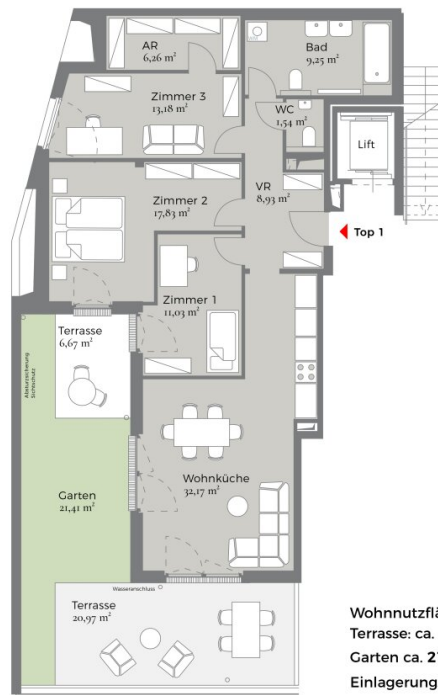












Wohnnutzfläche: ca. 100,19 m²
Terrasse: ca. 27,64 m²
Garten ca. 21,41 m²
Einlagerungsraum Nr. 2.1: ca. 4,58 m²



Stiege 2, Top 01, Untergeschoss
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

Wohnen mit Gefühl – stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen von Klosterneuburg

Inmitten der charmanten Stadt Klosterneuburg befindet sich diese **traumhafte 4-Zimmer-Wohnung**, die all das vereint, was modernes Wohnen heute ausmacht: **Licht, Luft und Lebensfreude**.

Die im Jahr 2019 errichtete Wohnung besticht durch ihren **zeitlosen Stil**, großzügige Raumaufteilung und eine durchdachte Architektur, die das Innen und Außen harmonisch miteinander verbindet.

Schon beim Betreten spürt man sofort die **besondere Atmosphäre dieses Zuhauses** – hell, freundlich und einladend.

Im Mittelpunkt steht der **großzügige Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **sonnigen Terrasse** – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Ob morgens beim ersten Kaffee oder abends mit einem Glas Wein – hier erleben Sie **Ruhe und Lebensqualität in ihrer schönsten Form!**

Die zwei Terrassen sowie der kleine, private Gartenanteil bieten ausreichend Platz für eine grüne Oase oder entspannte Stunden in der Sonne. Ein Rückzugsort mitten in der Stadt, der den Alltag in den Hintergrund treten lässt.

Mit vier gut geschnittenen Zimmern eignet sich die Wohnung perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- 4 Zimmer – vielseitig nutzbar
- Zwei Terrassen & ein kleiner Garten
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

- Baujahr 2019 – modern, gepflegt & sofort bezugsfertig

Lassen Sie sich begeistern von einem Ort, der mehr ist als nur eine Wohnung.

Ein Zuhause zum Verlieben – für Menschen, die das Besondere suchen.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 23.04.2025
- Monatsvorschreibung ab 1.2025
- Jahresabrechnung Strom
- Leistungsbeschreibung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung)

Laufende Kosten

- Betriebskosten (monatlich): € 220,32 zzgl. 10% USt. € 22,03
- Reparaturrücklage (monatlich): € 49,68

Gesamt monatlich: € 292,03

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 beträgt rund € 3.123,90

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt im Verhältnis der Nutzwerte.

Nahversorgung

- Supermarkt PENNY (ca. 7 min zu Fuß)
- Supermarkt BILLA (ca. 5 min mit dem Auto)
- Supermarkt SPAR (ca. 2 min mit dem Auto)
- Kosmetikgeschäft BIPA (ca. 4 min mit dem Auto)

Bildungseinrichtungen

- Kindergarten ca. 4 min. mit dem Auto
- Schulen: 3 bis 4 min. mit dem Auto

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Fotos: © Photographie Killmeyer

Unser Service für Sie

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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 <750m
Apotheke <1.750m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <1.750m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <6.750m

U-Bahn <8.250m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap