

# Renovierungsbedürftige 3-Zi-Wohnung Obere Stadt inkl. Stellplatz



**Objektnummer: 19204**

**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>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	77,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 134,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Engelhardt**

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

T +43 664 2019999



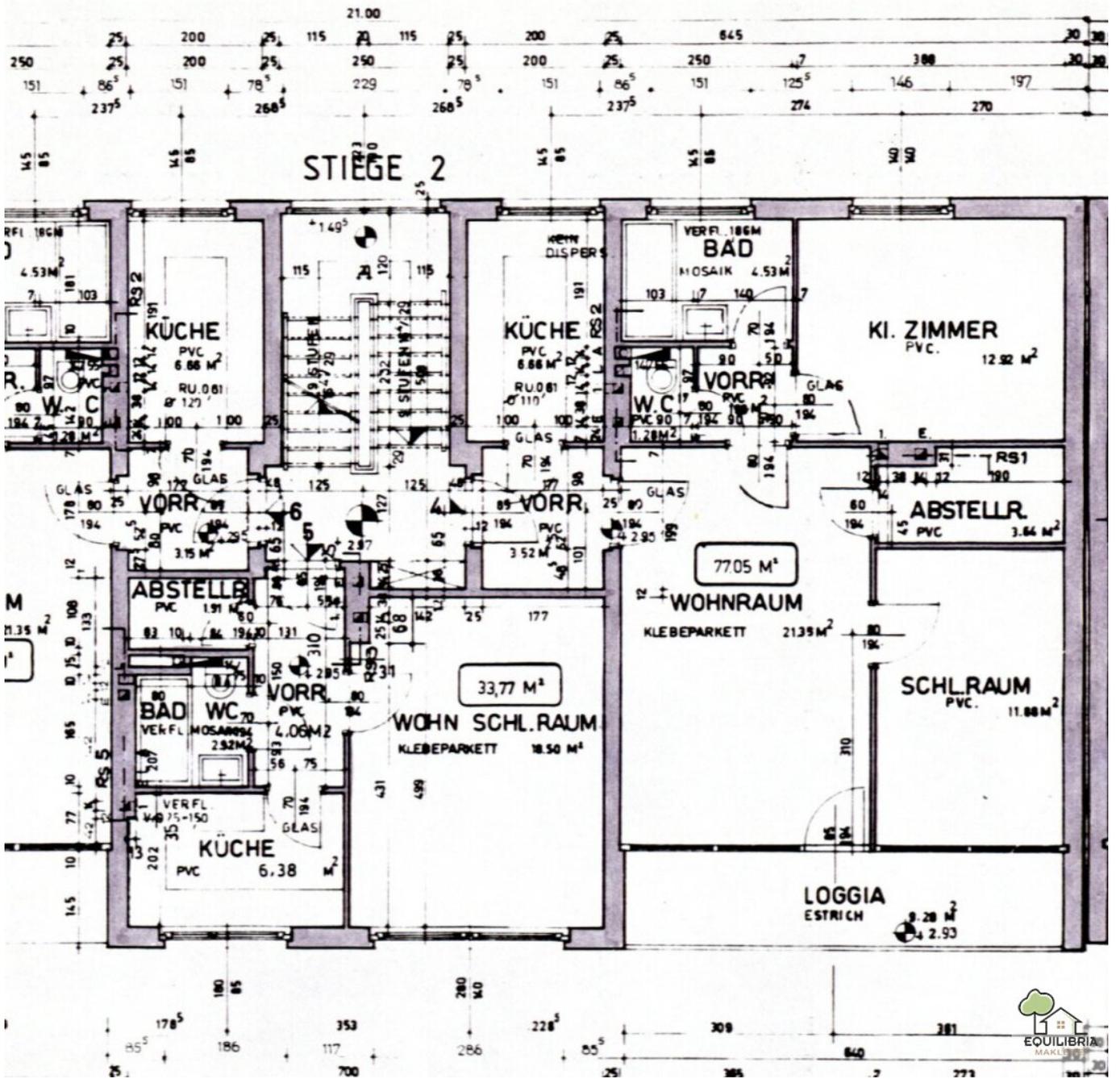












## Objektbeschreibung

Im Zentrum der oberen Stadt gelegen befindet sich diese renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung. Im 1. OG (ohne Aufzug) angesiedelt besticht die Wohnung durch einen sehr praktischen Grundriss mit 2 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer breiten Loggia und den sonstigen Nebenräumen (WC, Bad, Küche, Vorzimmer). Ein Schlafzimmer hat einen begehbaren Schrankraum integriert. Das andere orientiert sich auf die Loggia, bei einer Sanierung könnte man hier eine Balkontür einbauen. 77,05 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, hier sind die 9,2 m<sup>2</sup> der Loggia (aktuell mit Schiebelelementen verglast) einberechnet. Vor allem die Nassräume sowie Fenster und Böden sind schon in die Jahre gekommen, eine gute Gelegenheit, Ihre persönliche Note im Rahmen einer Revitalisierung einzubringen.

Im Außenbereich gibt es einen fix zugeordneten Außenstellplatz (Zubehöreseigentum, kein eigenes WE-Objekt), welcher durch Schrankenanlage abgesichert ist. Ein über 16 m<sup>2</sup> großes Abteil im Keller runden das Angebot ab.

Die Infrastruktur könnte nicht besser sein, Post, Billa, Trafik sind im Umkreis von 100 Metern. Die Gastronomie der oberen Stadt (auch die Heurigen in der Agnesstraße) können Sie alle Fussläufig erreichen. Schulen und der öffentliche Verkehr sind optimal angebunden.

Die Wohnung eignet sich durch den Grundriss für viele Nutzungsmöglichkeiten bis hin zur Familienwohnung. In der Vermietung sind die 2 getrennt begehbaren Schlafzimmer auch für eine 2-er WG geeignet.

Wenn Sie die Renovierungsarbeiten nicht scheuen sollten Sie sich einen Besichtigungstermin vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne unter 01-2368219 oder [office@equilibria.at](mailto:office@equilibria.at) dafür zur Verfügung!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap