

**CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT HISTORISCHEM
FLAIR UND MODERNEN KOMFORT IN
KLOSTERNEUBURG !**



Objektnummer: 19201

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
WC:	2
Garten:	149,00 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

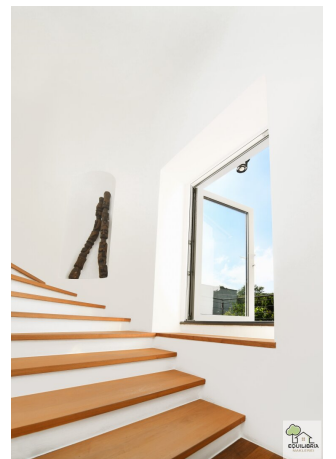
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

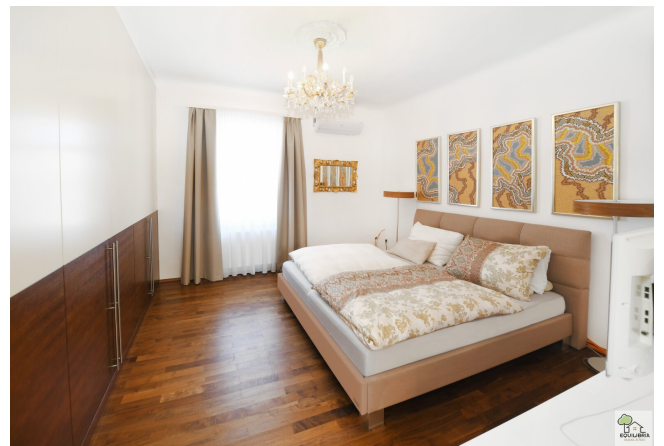
H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

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



















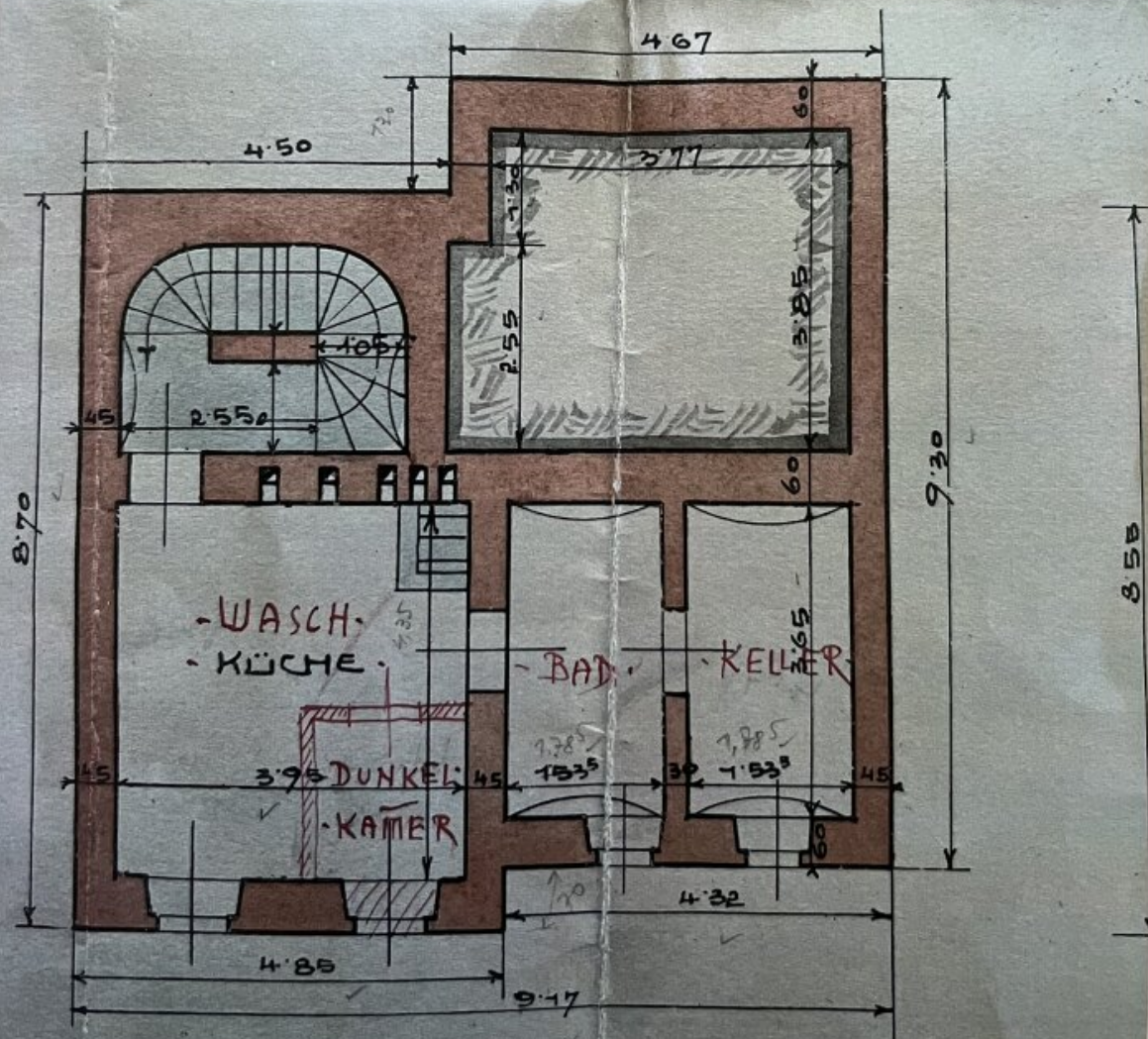




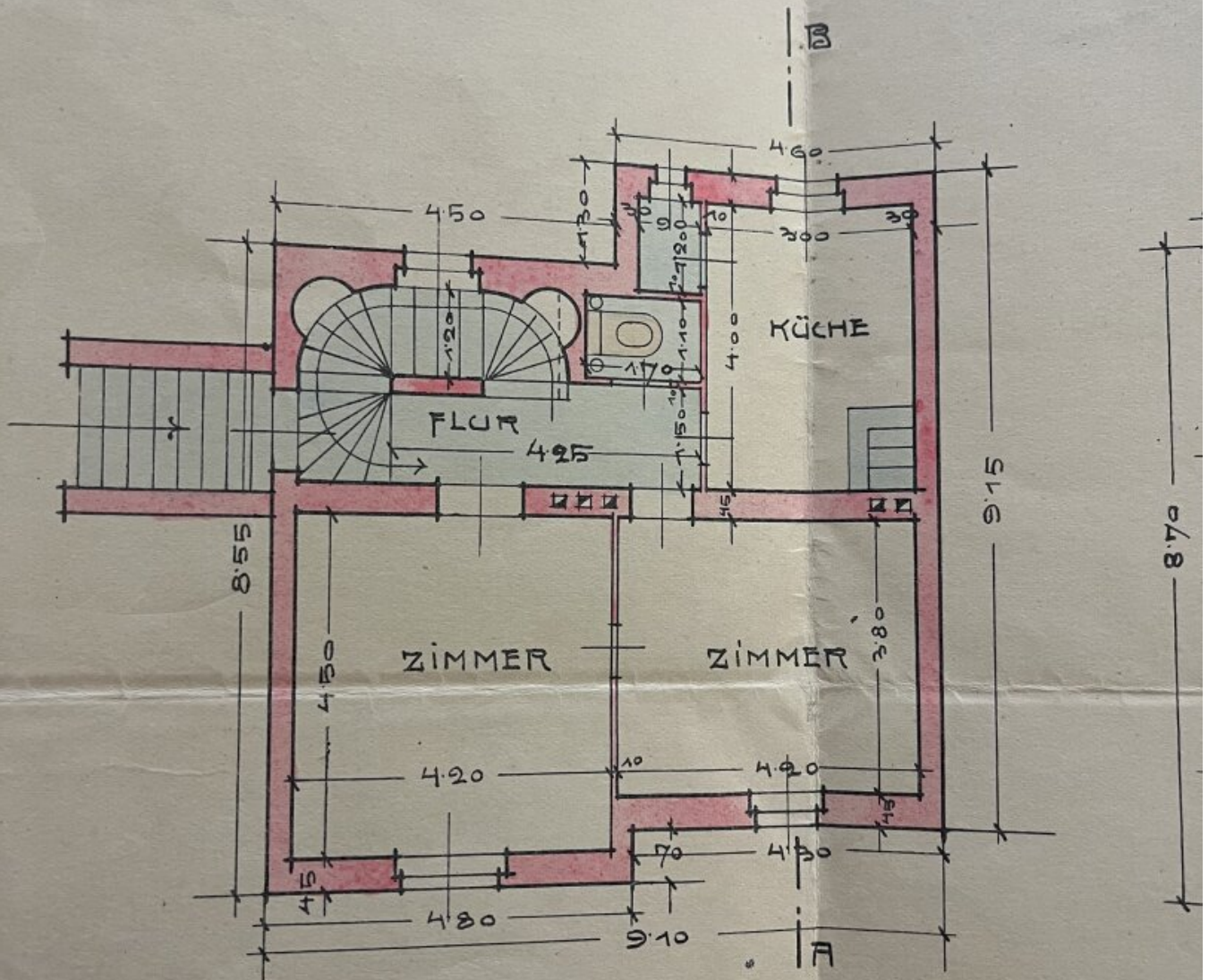




SOUTERRAIN



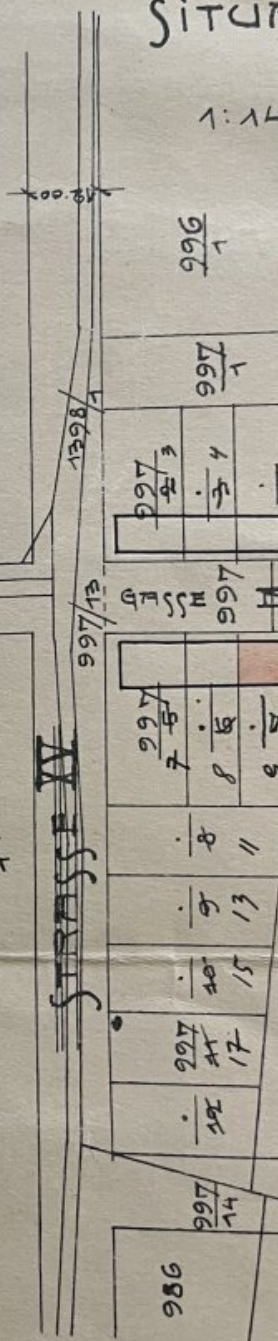
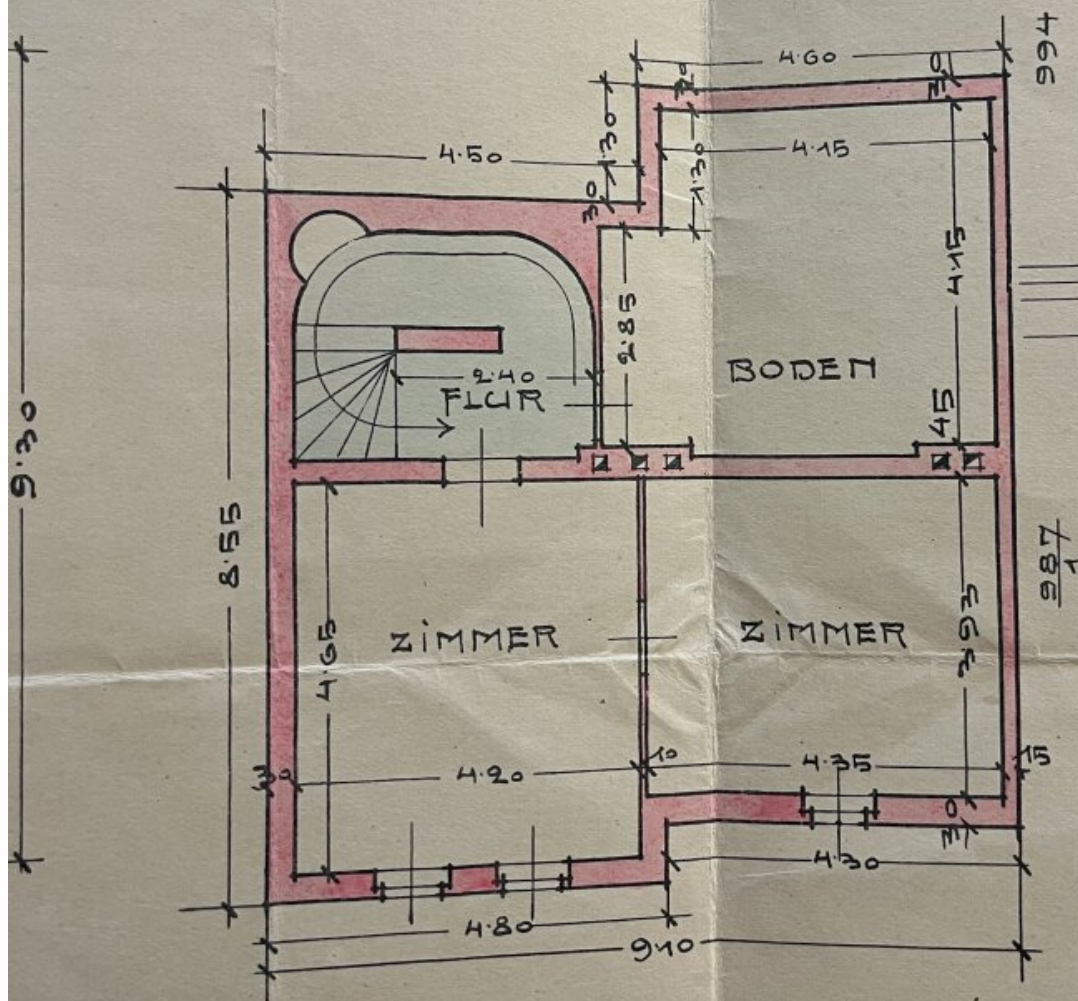
PARTERRE



KLOSTERNEUBURG, AM ^{3. August} ~~APRIL~~ 1910.

DACHBODEN

Situr

 $1:14$ 

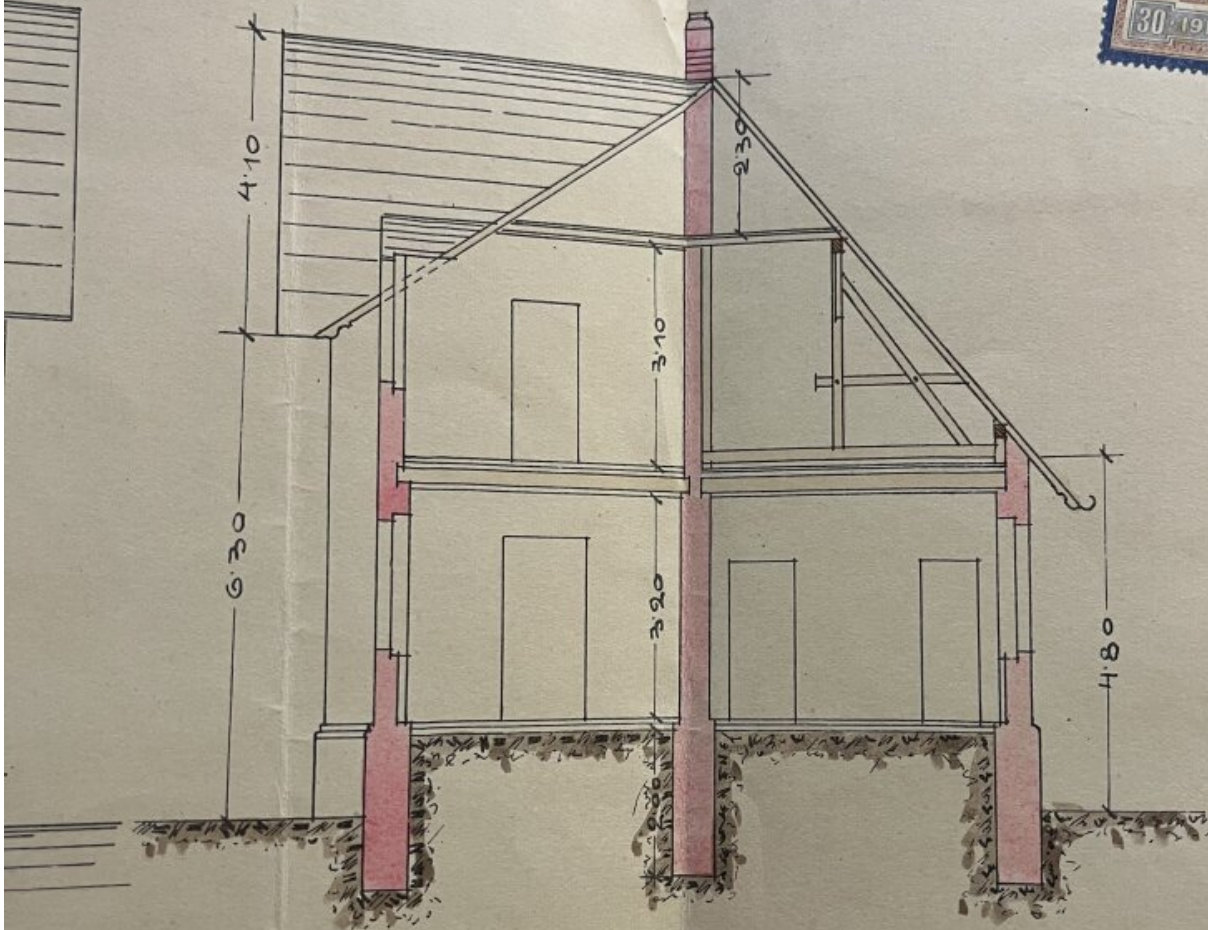
Heinrich Grall

Perundum

HERMANN
beh. Ma
K EQUILIBRIA

9. FÜR FRAU JOSEFINE GRELL

SCHNITT: A-B



MASSTAB 1:100.

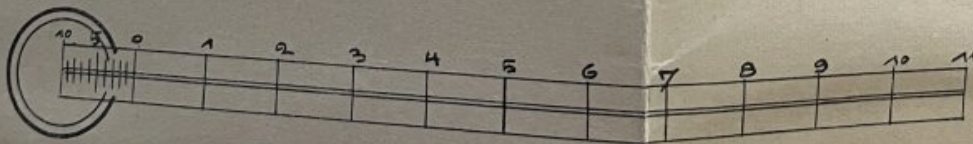
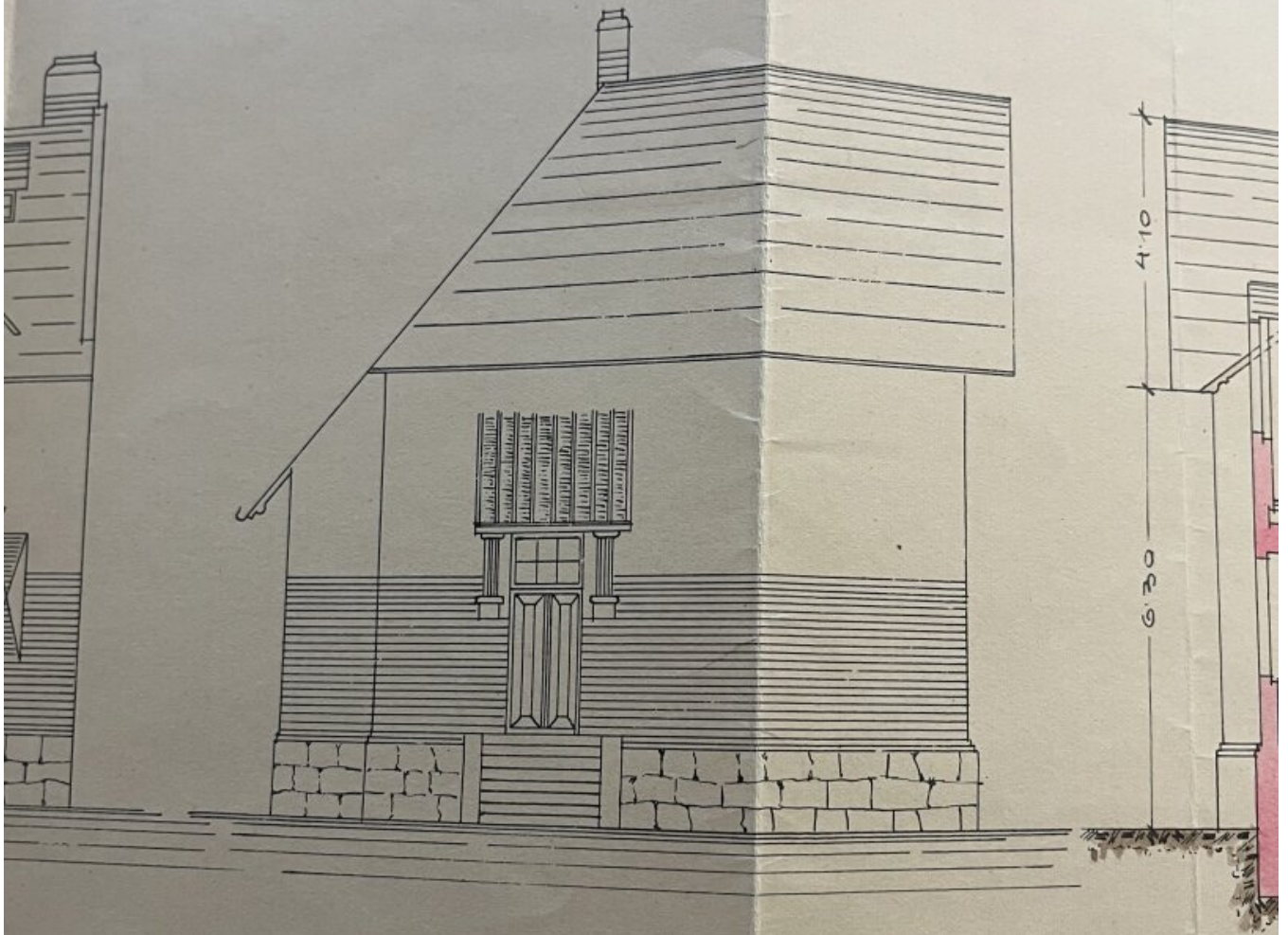
DACHBODEN

SITUAT



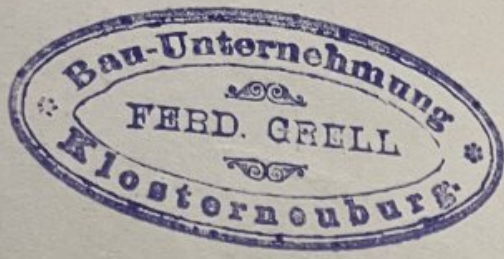
UNG EINES WOHNNHAUSES AUF GRUNDP. 997/9 FÜR

SEITEN - ANSICHT



MASSSTAB 1:1

SOUTERRAIN

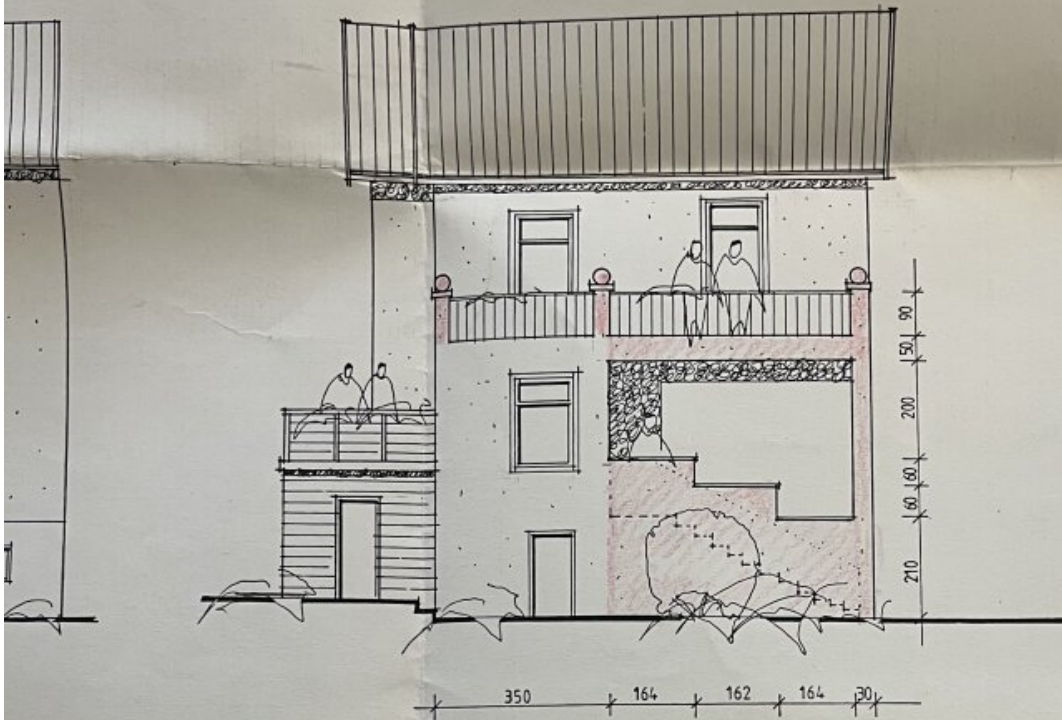


ANSICHT

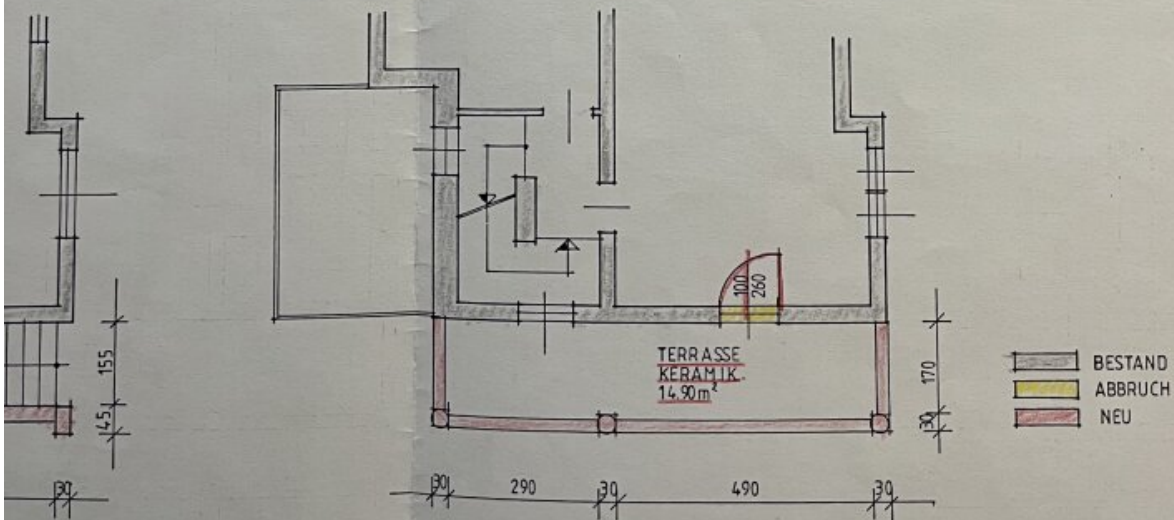


PARTIERRE

SEITE 1

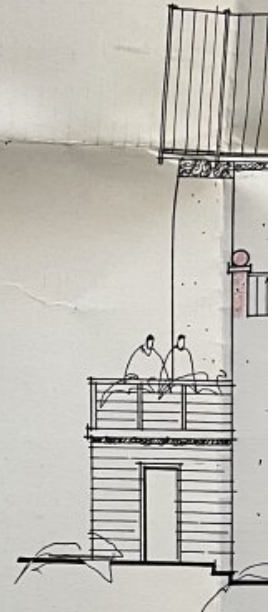


OBERGESCHOSS



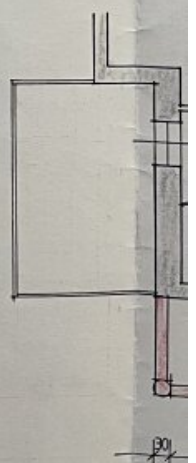
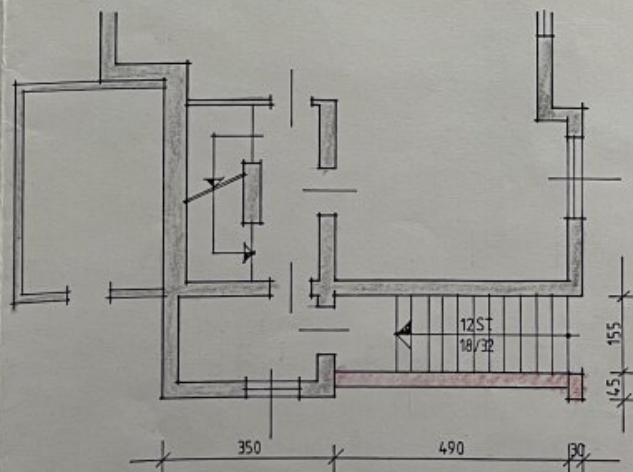
STRASSENANSICHT

SEIT



ERD GESCHOSS

OBER



JOHNNY

Ansicht

2.00

2.70

1.20

2.30

2.10

Stiegeingang

Glas der Flügel

Stiegeingang

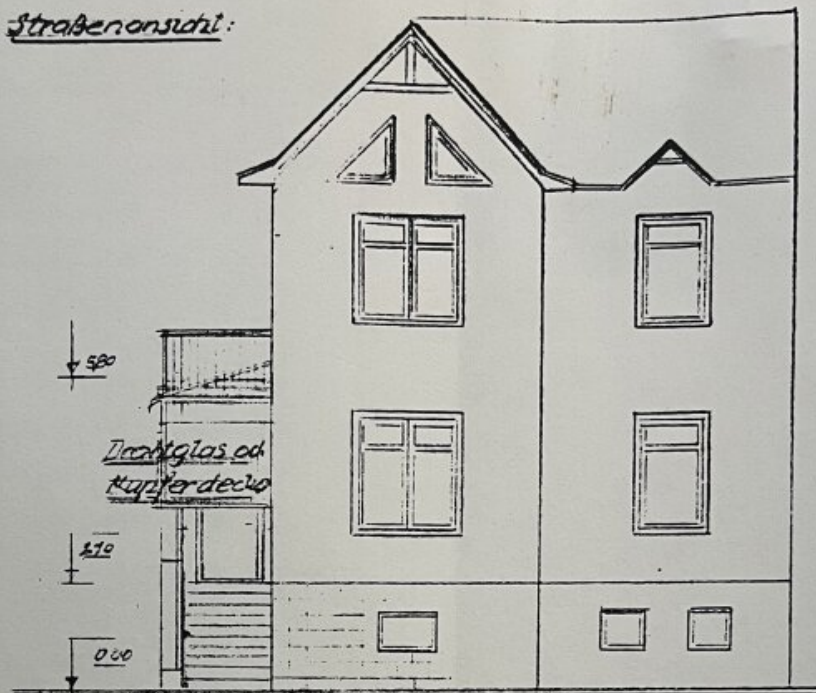
Bauwerber und
Hauseigentümer:

Obergeschloß

A hand-drawn floor plan of a building. The plan includes a large terrace on the left labeled "Terrasse". A central staircase is labeled "Stm.". To the right of the stairs is a room labeled "Zim.". Further right is another room labeled "Zim.". Below the stairs is a room labeled "über Erdg.". To the right of the "über Erdg." room is a room labeled "Türe" and "Balken". To the right of that is a room labeled "Küche". The plan also shows a "Fenster" (window) in the room to the right of the stairs. Dimensions are given: "2,90" for the width of the right side and "8,70" for the total width. A vertical dimension of "5,15" is shown for the kitchen area. A small vertical dimension of "5,8" is shown near the terrace. A vertical wall is labeled "RWA".

☐ Boatland;
☐ Abbeys;
☐ New;

Strassenansicht:



Seitenansicht

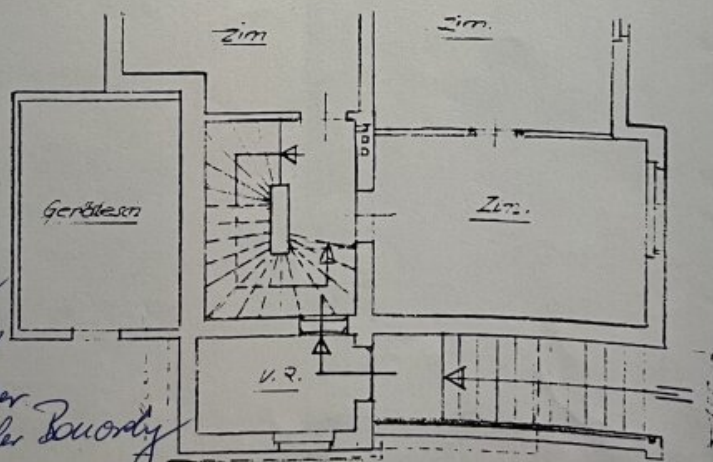
Am Rosenbüchel 47 K9 Klosterneuburg
E1 1645
Bauvorhaben:
offene Stiegenüberdachung u. Balkoneinbau:

Erdgeschoss

M. 1:400

AV. vom 23.01.1898

Vorschlag baulich. Änderung
gegenüber der Einreichung
vom 7.3.97 am 23.1.1898
von Hr. Baumeister Lodin
vorgelagt. Entspricht mit der Bauordn.
Abtrag wird abgelehnt! *Pausanias*



Objektbeschreibung

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH EINEM EINFAMILIENHAUS IN GUTER LAGE VON KLOSTERNEUBURG?

DANN FREUEN WIR UNS, IHNEN DIESE IMMOBILIE ANBIETEN ZU KÖNNEN

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1911 in begehrter Lage von Klosterneuburg. Das Haus vereint den Charme alter Gemäuer mit modernen Annehmlichkeiten und bietet auf ca. 150 m² Wohnfläche viel Platz für Paare oder Familien.

GRUNDSTÜCK UND LAGE :

Das Haus befindet sich auf einem 327 m² großen Grundstück mit überschaubarem, pflegeleichtem Garten. Eine Terrasse sowie ein Pool laden zum Entspannen und Genießen ein. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage bietet eine hohe Lebensqualität.

RAUMAUFTeilUNG:

- Untergeschoss: Vorraum, separates WC, großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, Küche mit direktem Ausgang auf die Terrasse.
- Obergeschoss: Modernes Badezimmer sowie zwei helle Schlafzimmer.
- Keller: Trockener Keller, derzeit als Garderobe genutzt – flexibel auch als Hobbyraum oder Stauraum gestaltbar.

BESONDERHEITEN UND SANIERUNGEN:

Das Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und ist sofort bezugsfertig. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt:

- 2018: Neue Fassade, neue Fenster, neue Küche, Elektrische Anlage neu, Klimaanlage im Obergeschoss eingebaut.
- 2023: Neue Gas-Tagenheizung, Innenräume ausgemalt, Böden geschliffen und versiegelt, Allgemein modernisiert.

HIGHLIGHTS AUF EINEM BLICK:

- Baujahr 1911 – historische Bausubstanz mit Charme
- Ca. 150 m² Wohnfläche
- 327 m² Grundstück mit Pool
- Gepflegte Terrasse und Garten
- Kamin im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Sofort beziehbar

Dieses Haus ist ideal für Familien mit einem Kind, Paare oder alle, die das Besondere lieben

und Wert auf eine Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort legen.

PREISINFORMATION:

Der Kaufpreis für dieser schönen Immobilie wird mit **EURO 850.000.-**beziffert.

Gerne können wir Ihnen auch bei Bedarf über unsere Finanzierungsprofis ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept anbieten.

INTERESSE?

Für nähere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ,steht Ihnen Herr Wolfgang Konsel gerne unter der Mobilnummer [+43 \(0\)676 3505425](tel:+436763505425) ,oder per Email wolfgang.konsel@equilibria zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap