

++NEU++ Idyllisches Haus in der Gartenzeile Schwarzeau!



Objektnummer: 62096

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Lagerfläche:	7,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	350,00 m ²
Heizwärmebedarf:	93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,03
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

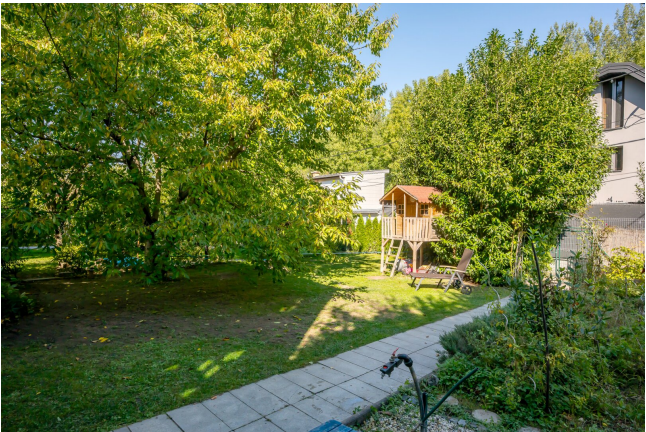


Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2













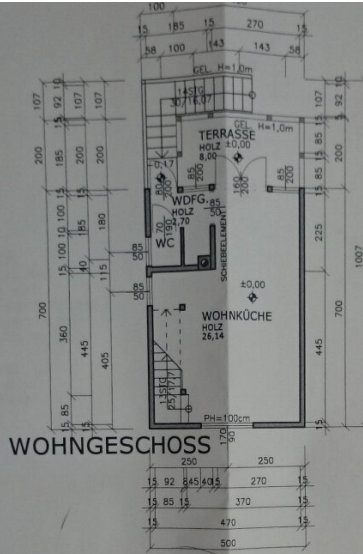




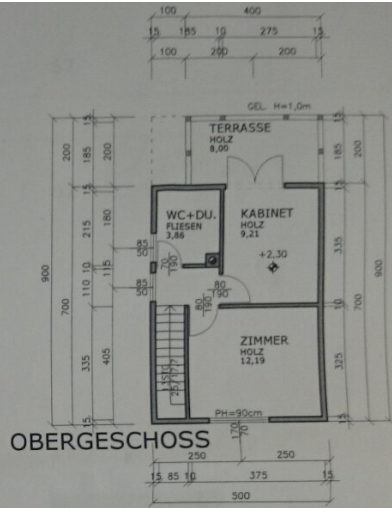




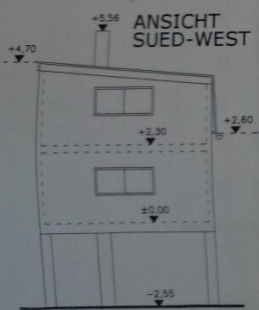
GRUNDRISS
PFEILERGESCHOSS



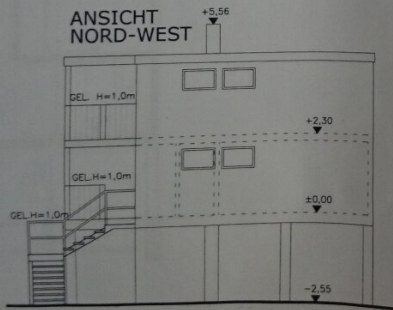
WOHNGESCHOSS



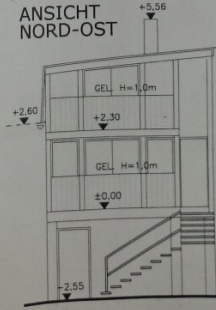
OBERGESCHOSS



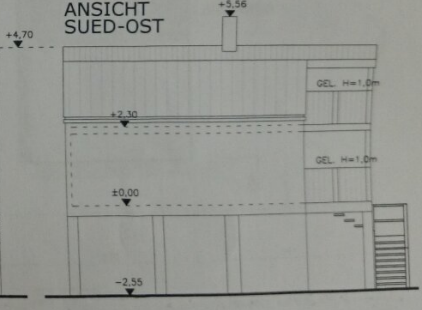
ANSICHT
SÜD-WEST



ANSICHT
NORD-WEST



ANSICHT
NORD-OST



ANSICHT
SÜD-OST

Objektbeschreibung

Idyllisches Haus im Grünen – Gartenzeile 62, Schwarzeau / Klosterneuburg

Zum Verkauf gelangt dieses charmante, gepflegte Einfamilienhaus mit rund **3 Zimmern** in idyllischer Grünlage der **Schwarzen Au in Klosterneuburg**.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegtem Zustand** und bietet auf einem sonnigen Grundstück ein wunderbares Zuhause für Naturliebhaber und Ruhesuchende. **In bester Grünlage und umgeben von Gärten und Au erreicht man den Bahnhof Klosterneuburg-Kierling fußläufig in 6 min.**

Wien (Bahnhof Heiligenstadt) ist nur 15 min. mit dem Auto oder 25 min. mit dem Fahrrad entfernt.

Der Kaufpreis beträgt **€ 399.000,-**.

Die monatliche Pacht beläuft sich auf ca. 160€.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer (ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer)
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum / Technikraum im Erdgeschoss

(siehe aktuelle Fotos)

Highlights:

- Eingebettet in idyllische, grüne Umgebung **und zentrumsnah**
- **Perfekte Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Bäckereien) innerhalb weniger Gehminuten fußläufig erreichbar**
- Gepflegter Garten - ideal zum Entspannen oder Gärtnern
- Sonnige Lage mit schönem Ausblick
- Gute Grundsubstanz - sofort bewohnbar
- Charmantes Haus mit Potenzial für individuelle Gestaltung

Zustand:

Das Haus wurde 2008 errichtet und ist in einem **gepflegten Zustand und sofort bewohnbar**. Es wird verkauft wie es liegt und steht.

Das Haus wird als Superädifikat (grundbücherliches Eigentum auf gepachtetem Grundstück) verkauft. Der Bestandsvertrag wird mit dem Stift Klosterneuburg auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die monatliche Pacht (auch bei Neuübernahme) beträgt ca. 160 Euro/Monat.

Hier genießen Sie absolute Ruhe, Natur und zugleich eine gute Anbindung an das Klosterneuburger Zentrum sowie nach Wien.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - von Spaziergängen in der Au bis hin zu Radtouren entlang der Donau. Das "Happyland" mit umfassendem Sportangebot (Hallenbad, Freibad, Eislaufplatz, Tennis, Fußball etc.) ist ebenfalls in 5min. zu Fuß erreichbar.

Lage:

Das Objekt befindet sich in **ruhiger, grüner Wohnlage** in der Gartenzeile 62 in **Schwarzeau / Klosterneuburg**.

Hier genießen Sie absolute Ruhe, Natur und zugleich eine gute Anbindung an das

Klosterneuburger Zentrum sowie nach Wien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Reichweite.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Spaziergängen in der Au bis hin zu Radtouren entlang der Donau.

Preis:

€ 399.000,-

Vertragserrichter:

Mag. Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Besichtigung:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte unbedingt eine schriftliche Anfrage zukommen – wir antworten verlässlich am selben Tag!

Terminvereinbarung ausschließlich via E-Mail-Anfrage.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap