# ++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:2008Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:70,00 m²

Wohnfläche: 70,00 m²
Nutzfläche: 78,00 m²
Lagerfläche: 7,90 m²
Zimmer: 3

Bäder: 1
WC: 2
Stellplätze: 2

**Garten:** 350,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 93,00 kWh / m<sup>2</sup> \* 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











































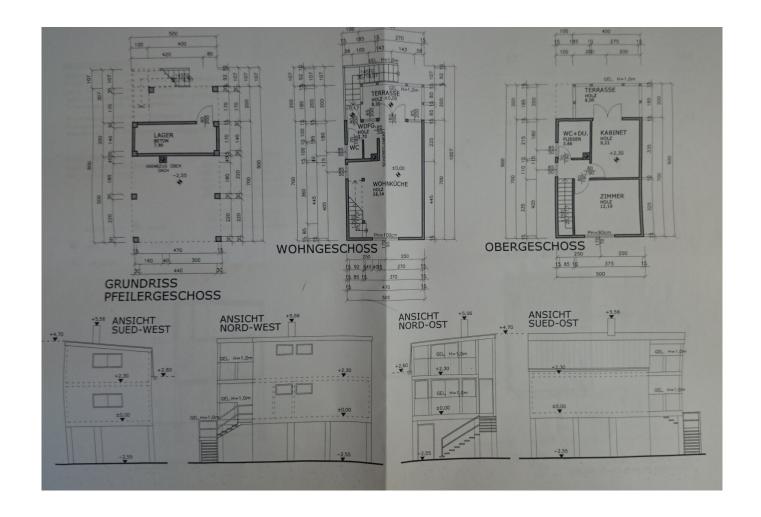












# **Objektbeschreibung**

# Idyllisches Haus im Grünen – Gartenzeile 62, Schwarzeau / Klosterneuburg

Zum Verkauf gelangt dieses charmante, gepflegte Einfamilienhaus mit rund 3 Zimmern in idyllischer Grünlage von Schwarzeau / Klosterneuburg.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegtem Zustand** und bietet auf einem sonnigen Grundstück ein wunderbares Zuhause für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Der Kaufpreis beträgt € 399.000,-

## 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 und Grundriss)

# **Highlights:**

- Eingebettet in idyllische, grüne Umgebung
- Gepflegter Garten ideal zum Entspannen oder Gärtnern
- Sonnige Lage mit schönem Ausblick

- Gute Grundsubstanz sofort bewohnbar
- Charmantes Haus mit Potenzial f
  ür individuelle Gestaltung

#### **Zustand:**

Das Haus wurde 2008 errichtet und ist in einem gepflegt und in brauchbarem Zustand. Es wird verkauft wie es liegt und steht.

Es handelt sich hierbei um einen Pachtgrund (ca 120€/Monat)

## 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 veröffentlichen 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