Charmantes Haus mit wunderschönem Garten in Top-Lage Nähe ISTA in Klosterneuburg/Kierling.



Objektnummer: 920

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 3400 Klosterneuburg

Baujahr: 1996
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Teil
Alter: Neubau

Wohnfläche: 125,54 m²
Bäder: 1
WC: 2

Terrassen: 1
Keller: 74,85 m²

Heizwärmebedarf: C 83,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,08

Kaufpreis: 1.320.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

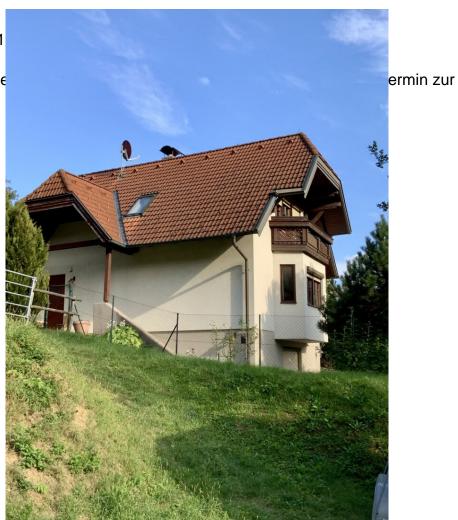
Ihr Ansprechpartner



Die Immobilien GmbH

Die Immobilien GmbH Mittelstraße 14 3400 Weidling T +436641975020 F +43 224320618 -1

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.

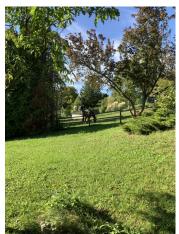












































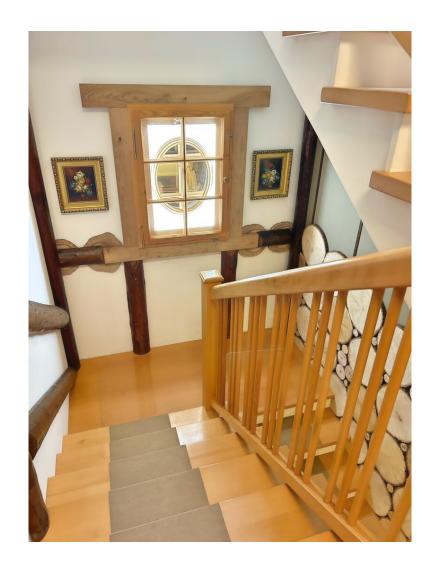












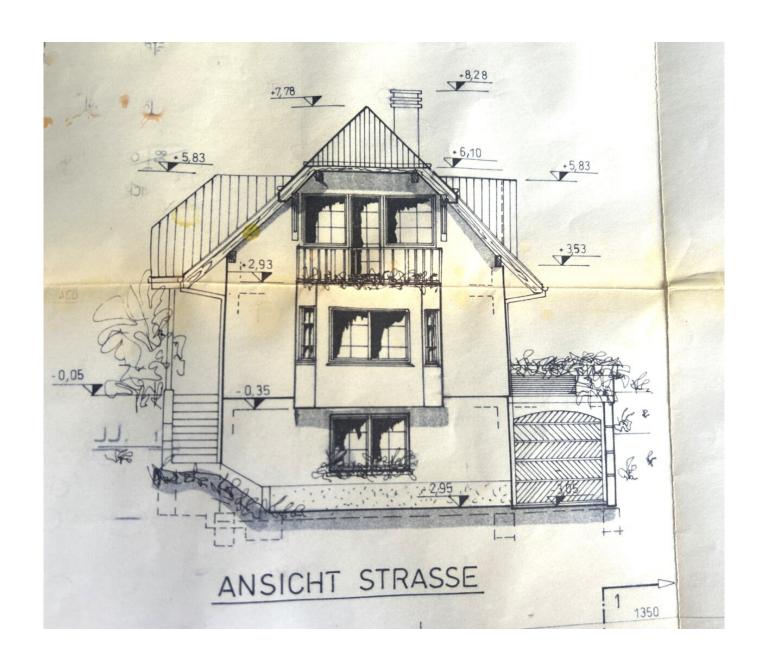


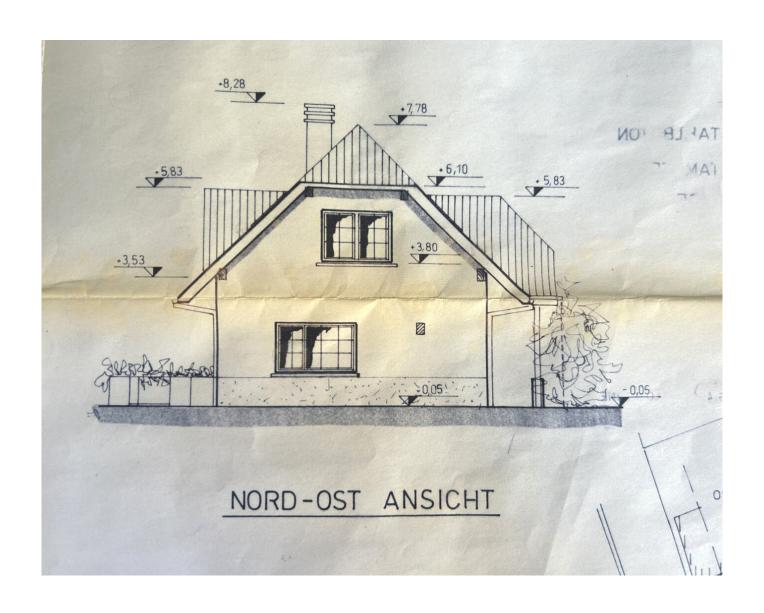


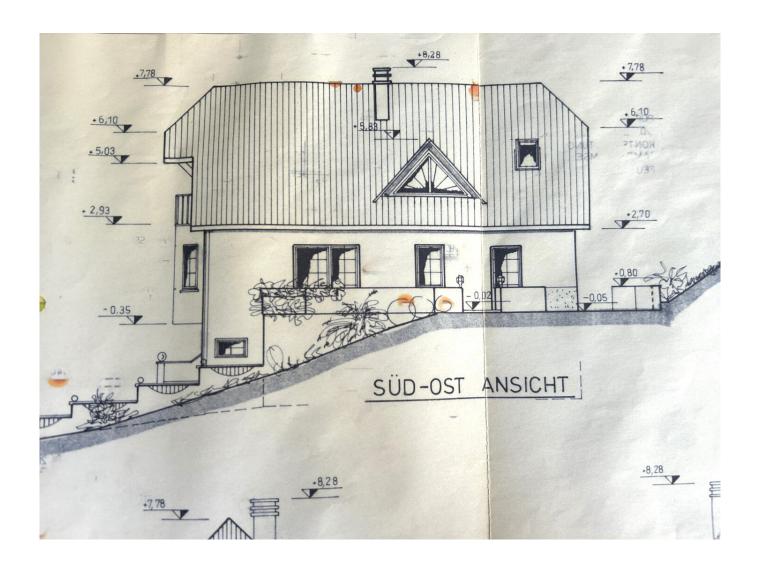


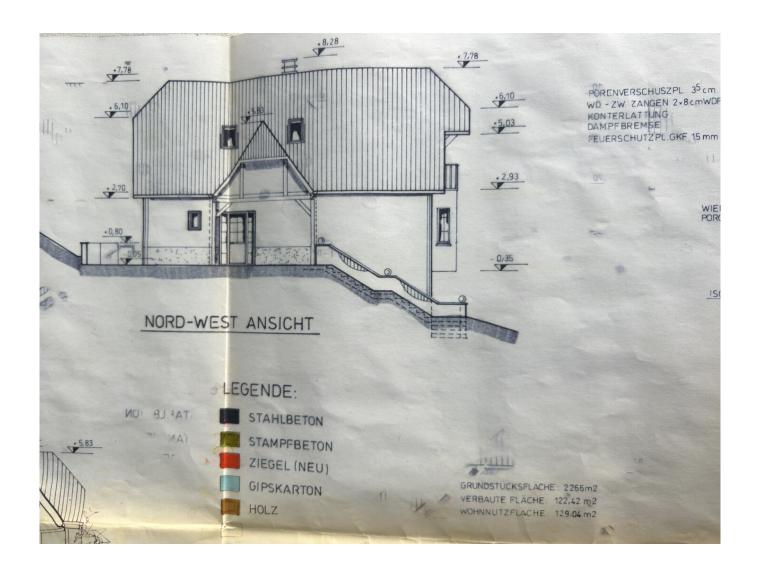


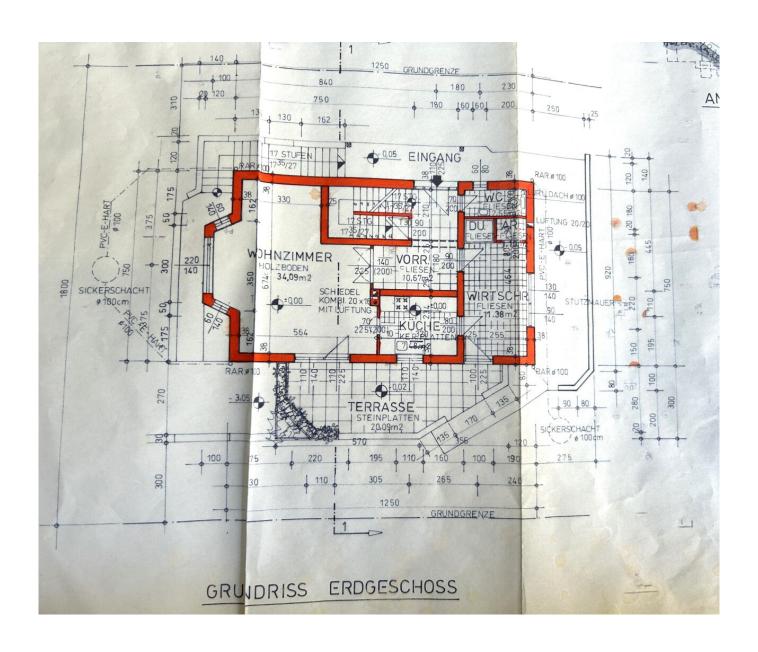


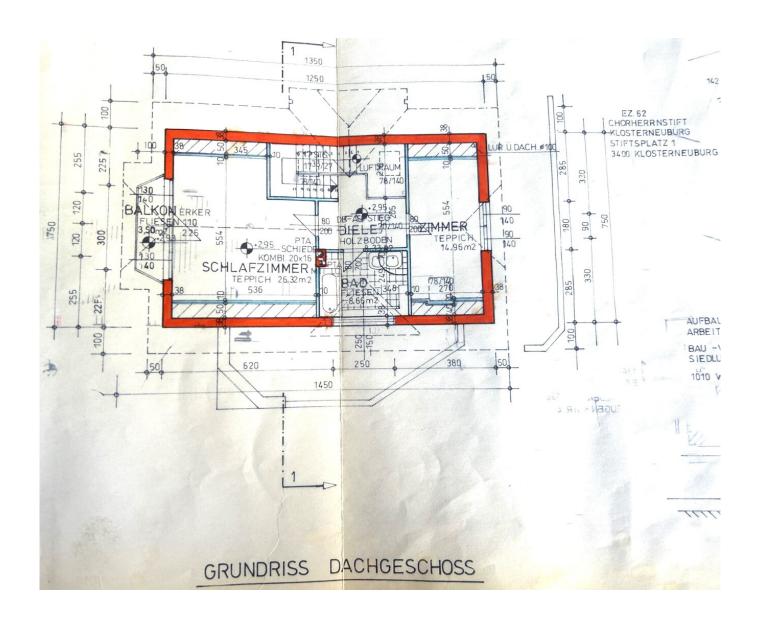


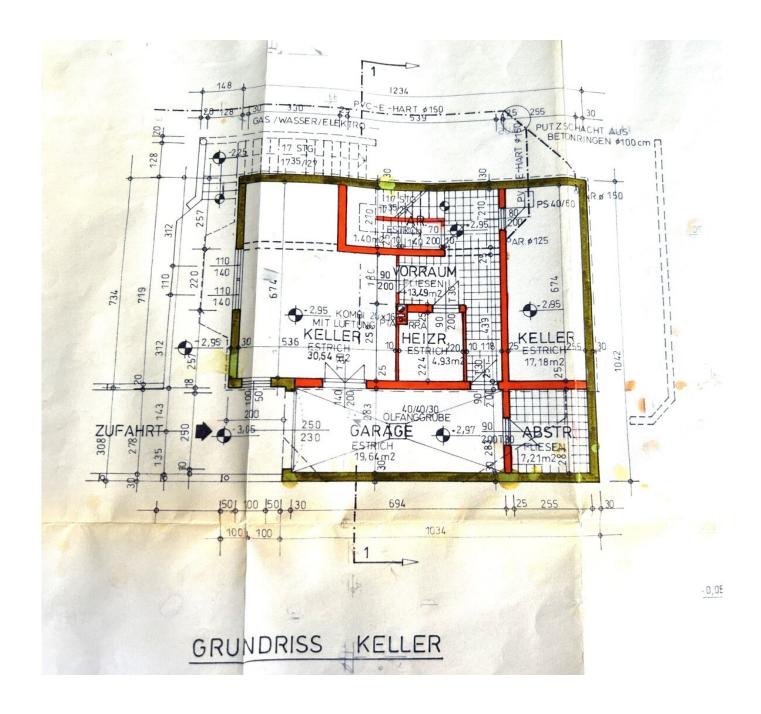


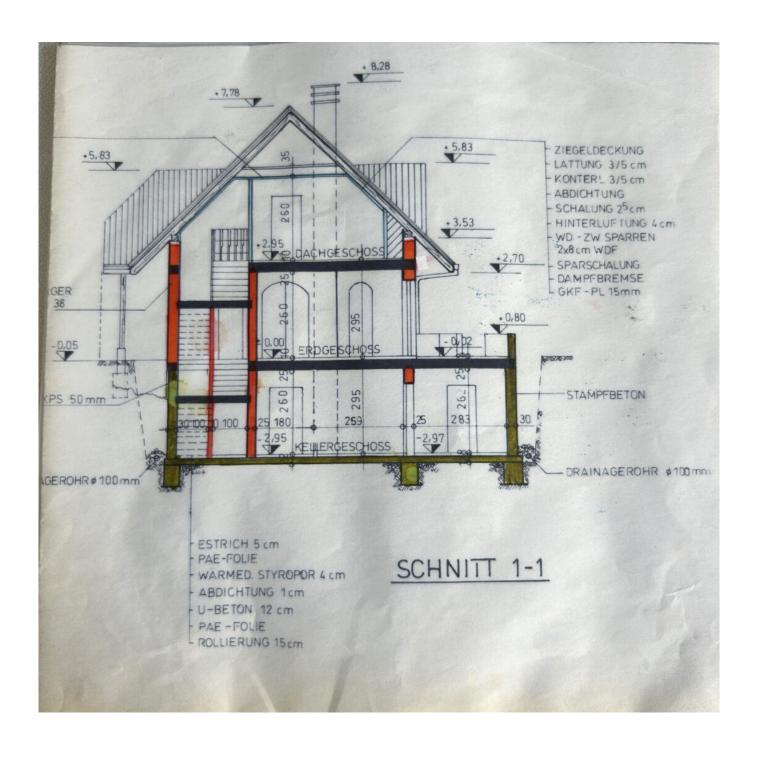


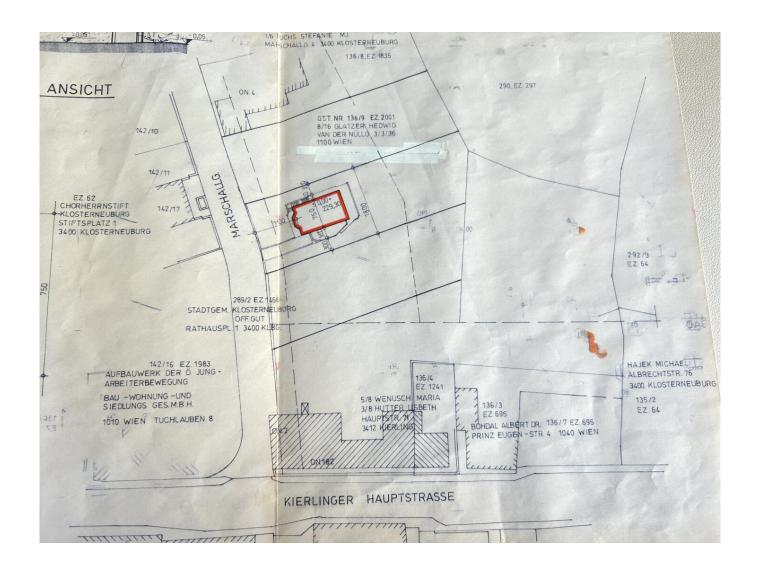












Objektbeschreibung

EINFAMILIENHAUS KLOSTERNEUBURG - KIERLING.

KELLERGESCHOSS inkl. GARAGE ca. 94,49 m²

ERDGESCHOSS ca. 67,27 m²

OBERGESCHOSS ca. 58,27 m²

TERRASSEN/BALKON ca. 23,59 m²

GRUNDSTÜCK ca. 2.458 m² (davon ca. 653 m² Bauland)

ZIMMER 3,5

KAUFSPREIS € 1.320.000

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Klosterneuburg, einem der begehrtesten Wohnorte Niederösterreichs! Dieses gepflegte Haus mit einer großzügigen Fläche von 125,54 m² bietet nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch einen wunderschönen Ausblick auf den großen, gepflegten Garten mit Obstbaumbestand.

Mit einem Kaufpreis von 1.320.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Rückzugsort, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Loggia und die Terrasse sind perfekte Orte, um die ruhigen Morgenstunden bei einer Tasse Kaffee oder die lauen Sommerabende mit Freunden und Familie zu genießen.

Die Innenräume des Hauses überzeugen durch eine durchdachte Aufteilung und heimeligen Materialien. Fliesen und warmes Parkett sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch mit dem zusätzlichen Holzofen ideal für kulinarische Abenteuer. Das Badezimmer mit Fenster und Dusche bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen.

Die praktische Anordnung von zwei WCs sorgt für zusätzlichen Komfort, besonders wenn Sie Gäste empfangen. Die zentrale Gasheizung garantiert Ihnen an kalten Tagen eine wohlige Wärme in jedem Raum.

Im Kellergeschoss befindet sich eine neuwertige, bestausgestattete Restaurationswerkstatt mit sämtlichen für die Ausübung dieses Berufes erforderlichen Geräten und Werkzeugen. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier ebenso möglich. Bei Interesse kann das Inventar gerne von den neuen Eigentümern erworben werden.

Durch die Größe und Lage des Grundstückes bietet sich auch die Errichtung eines Swimmingpools an. Der entscheidende Vorteil des Gartens ist die praktische Uneinsehbarkeit. Hier verfügen Sie tatsächlich über ein privates Refugium.

Die Lage spricht für sich: Klosterneuburg bietet eine hervorragende Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt – Ärzte, Apotheken, Friseur, Gasthaus, Trafik, Bank, Museum, Volksschule, Kindergärten, sogar das ISTA Austria ist bequem zu erreichen. Für die täglichen Besorgungen steht Ihnen ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung mit dem Bus (fußläufig in 2 Minuten erreichbar) ist ideal, Sie erreichen die Wiener Innenstadt in ca. 30 Minuten.

Radwege, Laufstrecken bzw. Wanderwege - alles direkt vor der Haustüre. Oder vielleicht ein Besuch beim Heurigen, gemeinsam mit guten Freunden den Tag ausklingen lassen - das ist Lebensqualität pur.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebenswerten Gemeinde zu werden. Dieses Haus in Klosterneuburg ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Lebensqualität im Vordergrund steht. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern und erleben Sie, wie Ihr Traum vom Eigenheim in Erfüllung geht.

EINZIEHEN - WOHLFÜHLEN - ZU HAUSE SEIN.

AUSSTATTUNG und HIGHLIGHTS.

- Echtholzparkett
- Holzinnentüren
- Holzfenster 2-fach verglast, Außenrolläden
- Möglichkeit für eine Photovoltaikanlage am Dach
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Küche mit extra Holzofen
- zweite Dusche im Erdgeschoss
- Alarmanlage
- Wasseraufbereitungsanlage für Granderwasser

- Holzeingangstüre mit 4-fach verriegelbarem Stangenschloss
- Gegensprechanlage vorinstalliert
- Garage für 1 PKW
- Garten mit Obstbaumbestand und geräumiger Gartenhütte
- großer Keller
- bestausgestattete Restaurationswerkstätte im Keller
- Energiekennzahl: 83,50 kWh/m²a, 2,08 fGEE

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz Datenschutzinformation.

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 <500m Krankenhaus <4.500m Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.000m Geldautomat <4.000m Post <1.000m Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <8.500m Bahnhof <3.500m Autobahnanschluss <5.500m U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap