

Sonnige Villa am Ölberg - Preisreduktion



Objektnummer: 1609/46405

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1989
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	234,00 m ²
Nutzfläche:	330,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,47
Kaufpreis:	1.280.000,00 €
Provisionsangabe:	

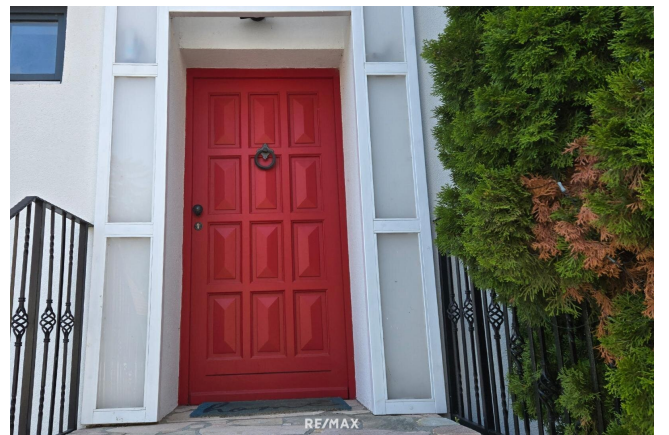
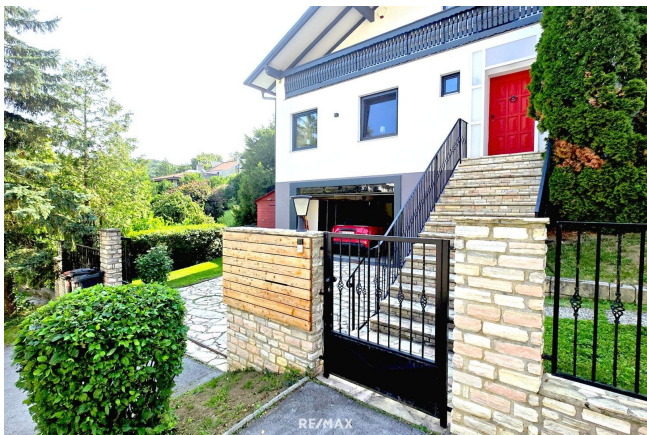
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

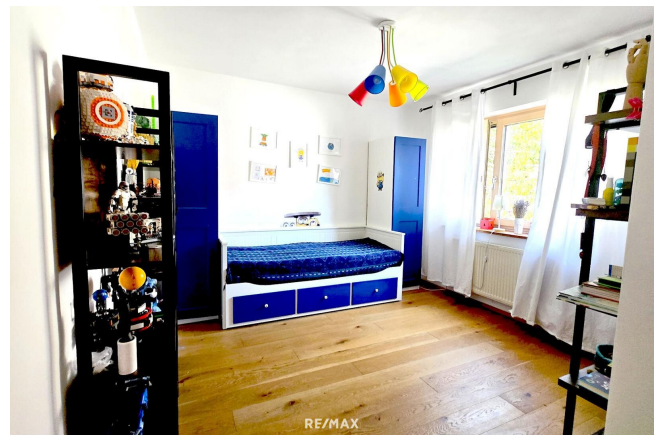
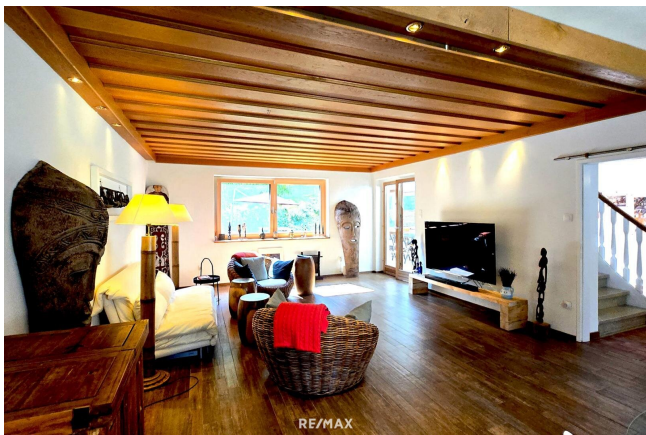
Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin F. Kny

Firma Mag. Martin F. Kny



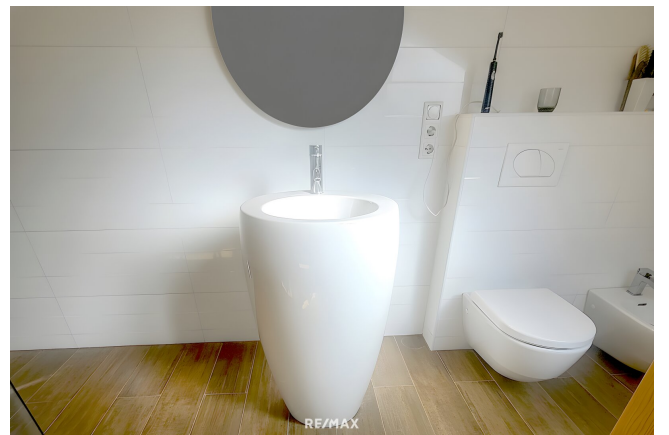


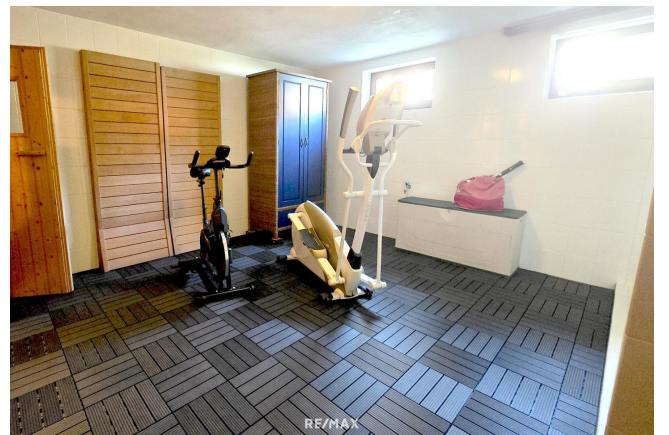


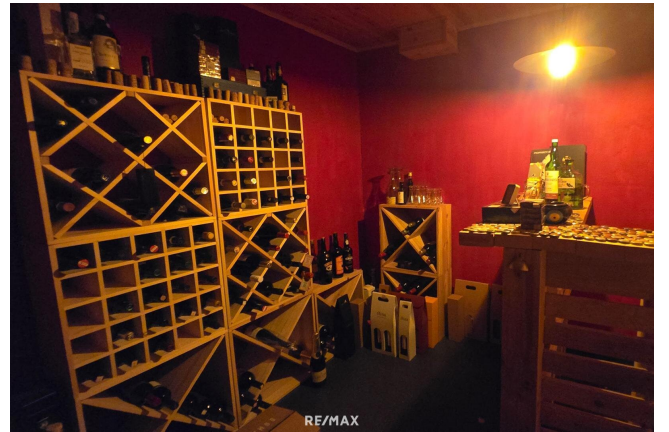
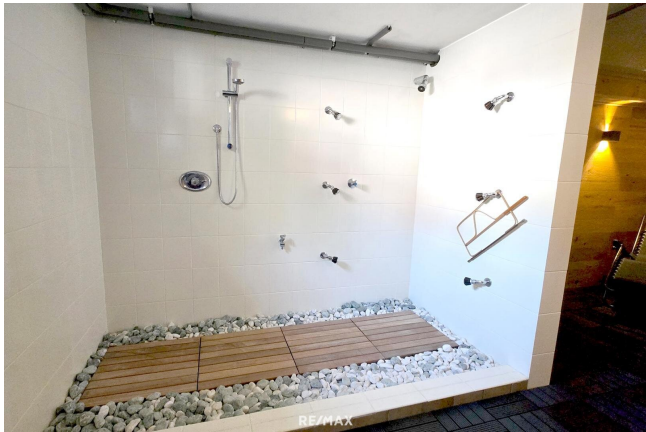


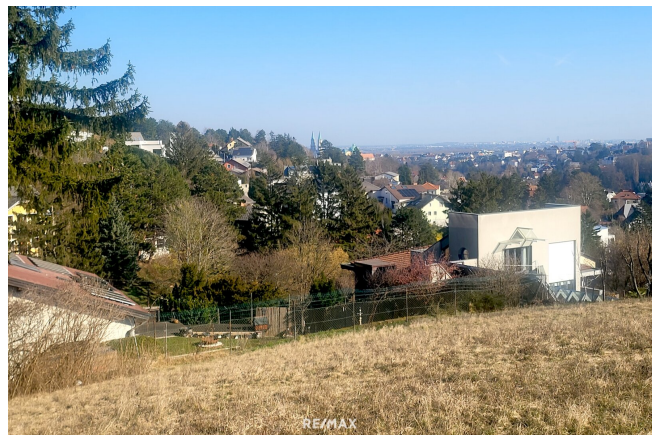






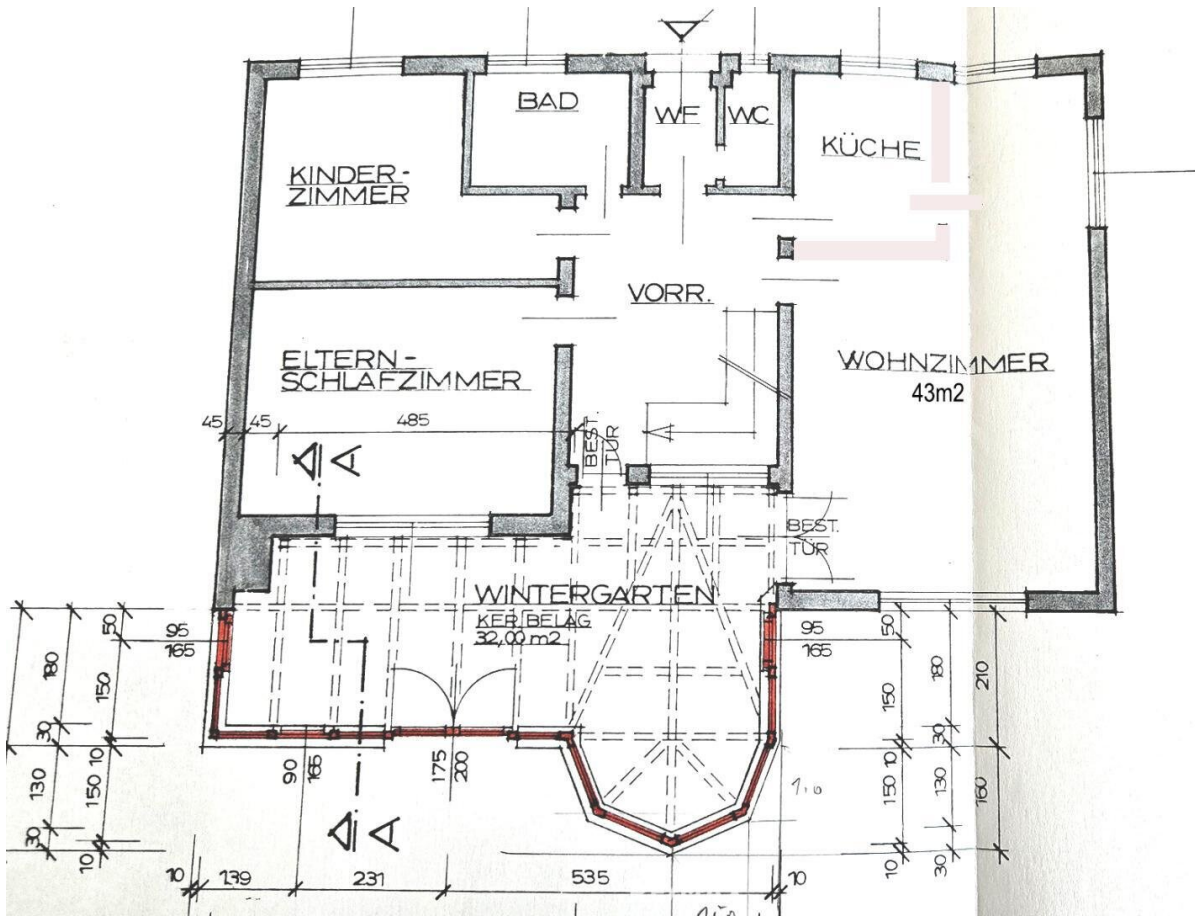


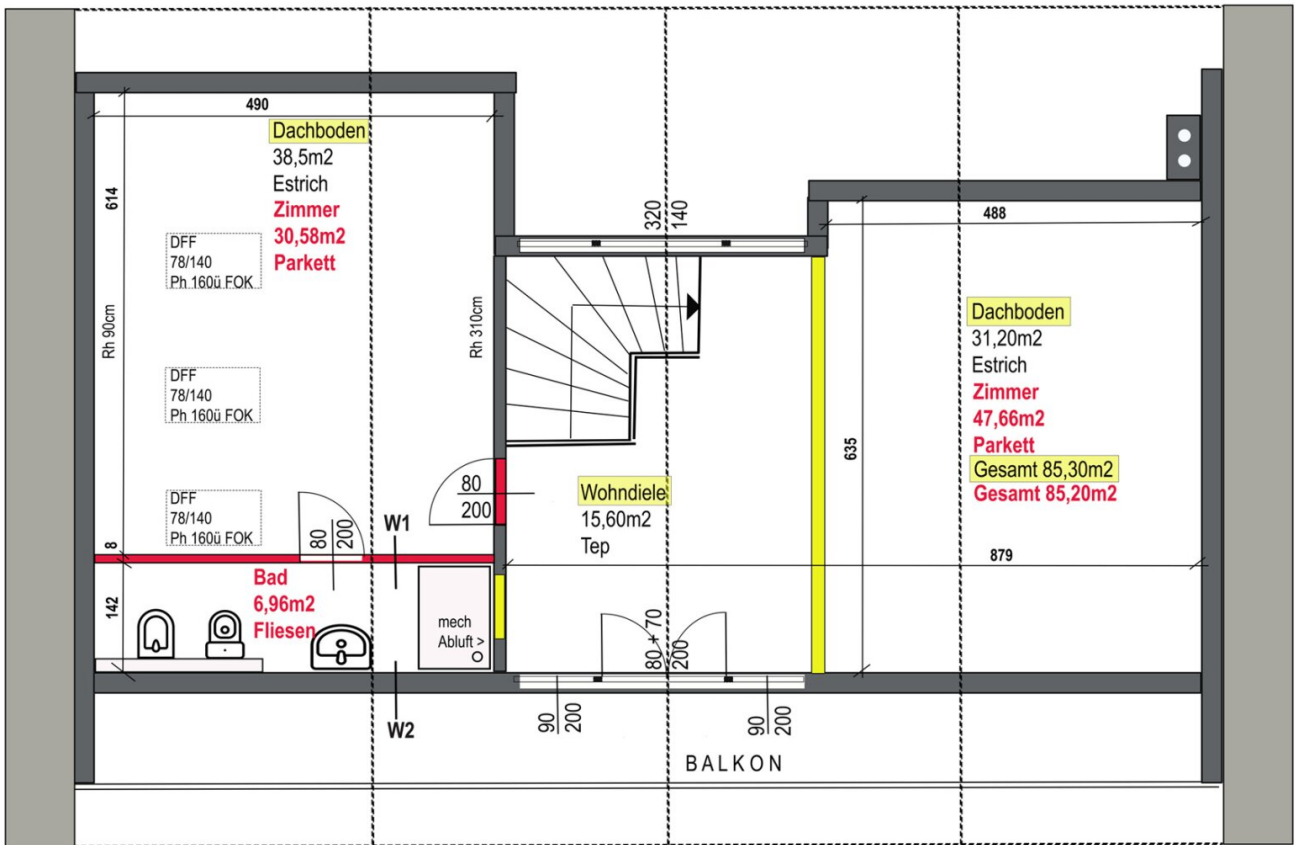












Objektbeschreibung

Wohnen am Ölberg

Grünruhelage vor den Toren Wiens

Beschreibung

Dieses solide gebaute Ein- oder Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Zonen von Klosterneuburg – auf dem Ölberg, am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Sanierung und der großzügige Garten machen es zum idealen Zuhause für Familien, die Ruhe und Komfort vor den Toren Wiens suchen.

Erdgeschoss

Eingang über den Vorraum in einen geräumigen Eingangsbereich

Zwei Schlafzimmer mit Parkettboden

Modernes Badezimmer mit Designerbad

Große, offene Küche mit neuen Geräten

45 m² Wohn-/Essbereich mit Fußbodenheizung und elegantem Fliesenboden

Zugang zum hellen Wintergarten mit Schwedenofen, Fußbodenheizung und Markise

Fenster dreifach verglaste Josko-Fenster (innen Holz, außen Aluminium)

Innentüren Josko-Massivholztüren

Obergeschoss

Sonnendurchfluteter Aufgang zum großen Wohnbereich mit Parkettboden

15 m² Ostbalkon

Masterbedroom mit eigenem Bad (ebenerdige Dusche, WC, Bidet, Fußbodenheizung)

Keller

Doppelgarage (elektrisches Tor)

Abstellraum

Pelletslager für 5 Tonnen

Weinkeller

Technikraum mit Windhager Pelletkessel und Warmwasser-Wärmepumpe (neu)

Sauna- und Wellnessbereich mit offener Dusche

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

Fernbedienbares elektrisches Einfahrtstor

Vorinstallierte Alarmanlage, sofort einsatzbereit

Wärmegeämmte Fassade angenehmes Raumklima und Energieeffizienz

Süd-West-Garten mit Sonnenterrasse und Outdoor-Küche

Lage & Anbindung

Begehrte Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar

Schnelle Anbindung ans Stadtzentrum und zur S-Bahn-Station

Viele Geschäfte, Schulen und Kindergärten in der Nähe

Nur 20 Autominuten in die Wiener Innenstadt

Grün, Familienfreundliche Umgebung und ruhiger Wohncharakter

Stephansplatz: 29 Minuten

Bahnhof Klosterneuburg: 5 Minuten

Fazit

Dieses sorgfältig renovierte Haus in Klosterneuburg verbindet großzügiges, modernes Wohnen mit ruhiger Natur, hervorragender Infrastruktur und der Nähe zu Wien. Ob Familienresidenz oder Mehrgenerationenhaus – diese Immobilie bietet Qualität, Komfort und Charme in bester Lage.

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin.

Eckdaten:

Gartenfläche: ca. 1.052m²

Wohnfläche: ca. 325m²

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer

nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap