

Unschlagbarer Preis & Eigengrund - Reizendes Häuschen mit Potential



Objektnummer: 19250

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	166,00 m ²
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva-Maria Rauchensteiner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Gruenen Prater 13 1
1020 Vienna

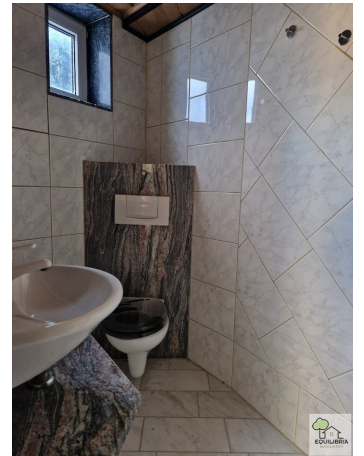
T +436641526866

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





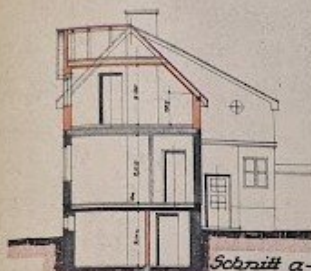








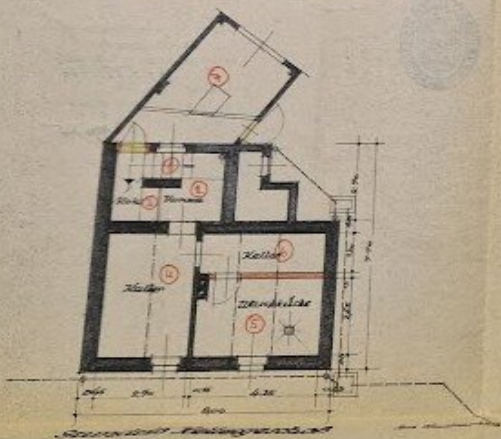
Ansicht Straßenseite



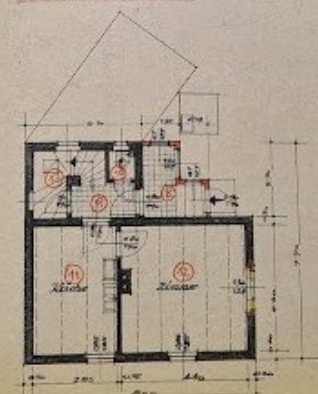
Schnitt a-b



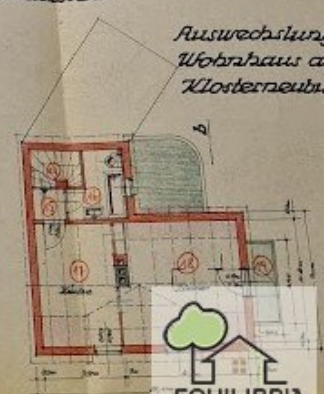
Seitenansicht



Grundriss Erdgeschoss



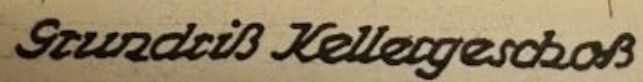
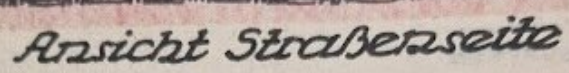
Grundriss 1. Etage

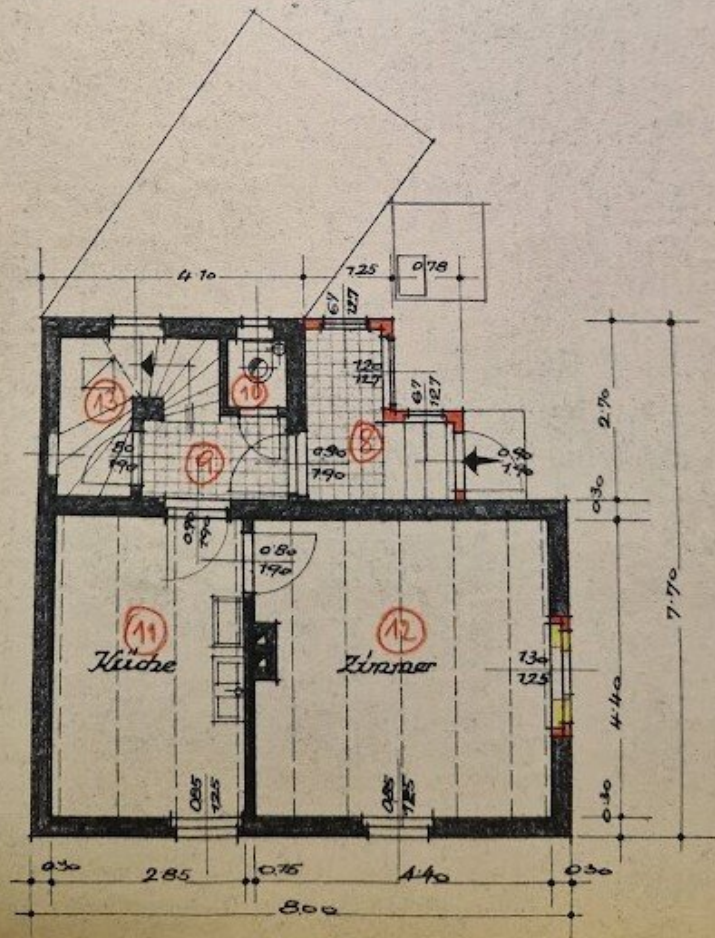
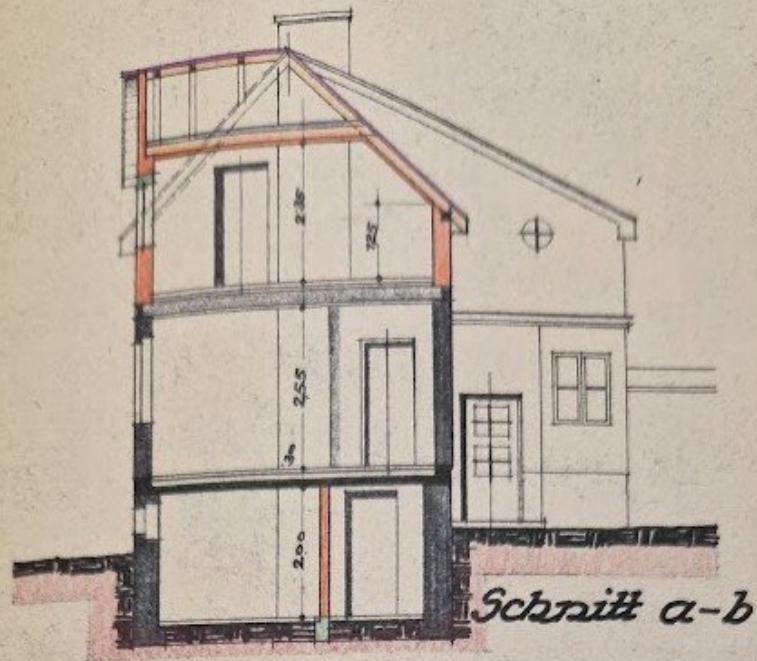


Grundriss 2. Etage

*Auswechslung
Wohnhaus a
Klosterneubau*





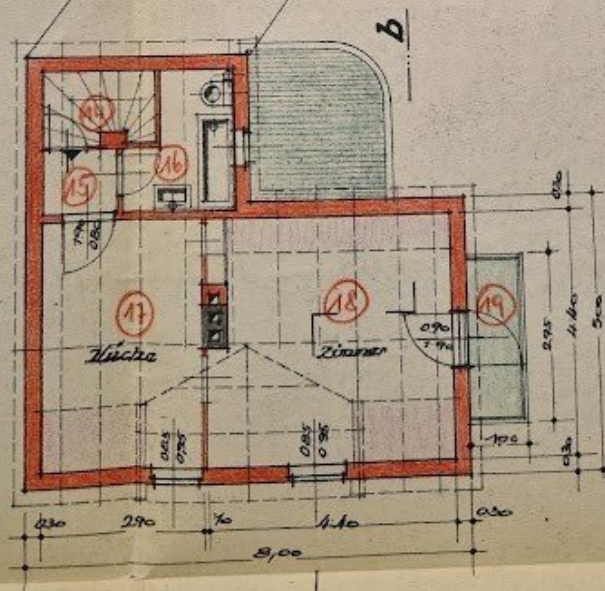


Ein Kaminofen



Seitenansicht

Auswechslungsplan
Wohnhaus auf d.
Klosterneuburg



Grundriß Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Selten - aber doch- kommen Häuschen wie dieses auf den Markt und sind in den meisten Fällen innerhalb kürzester Zeit auch schon wieder verkauft, da sie das erfüllen, was sich so viele wünschen.

Die Nachfrage nach solchen Objekten ist groß, denn viele suchen Objekte, mit diesen Vorzügen:

- **Passende Größe für Paare und Familien mit einem Kind**
- **Unschlagbares Preis-Leistungsverhältnis**
- **Kleinod mit Potential**
- **Zentrale Lage**
- **Blick in die Ferne/ins Grüne**
- **Garten mit überschaubarer Größe, aber ausreichend Platz für die ganze Familie und für Menschen, die gerne garteln**
- **u.v.m**

Und all diese Aspekte werden bei dieser Immobilie vereint!

Das Haus wurde 1958 erbaut und befindet sich seitdem im Familienbesitz. Nun ist die Zeit gekommen, dieses charmante Haus in neue Hände zu übergeben. Potential ist vorhanden, aber natürlich benötigt es einiger Adaptierungs- und Modernisierungsarbeiten, um das Haus in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Die Eigentümer haben sich im Laufe der Jahre immer um das Haus gekümmert. So wurde bspw. vor rd. 15 Jahren das Dach neu gemacht und im Jahre 1989 wurden doppelverglaste Kunststofffenster eingebaut. Darüber hinaus wurden auch immer wieder Instandhaltungsinvestitionen getätigt. Im gesamten Haus wurde Stein/Marmor verarbeitet, da

es in der bisherigen Eigentümerfamilie einen Steinmetz gibt, der hier mit viel Liebe und Fantasie seine Fähigkeiten eingesetzt hat.

RAUMAUFTEILUNG:

EG:

- Vorzimmer
- Schuppen/Kleingarage (wurde über das Vorzimmer begehbar gemacht)
- Badezimmer mit Toilette
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum
- Große und offene Wohnküche mit Übergang ins Wohnzimmer

OG:

- Zwei Schlafzimmer (eines davon mit Zugang zu einem kleinen Balkon)
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche mit Glastür und Toilette

KG:

- Großes Kellerstüberl mit Sitzbereich
- Technikraum/Waschküche

Im gesamten Haus wurde hochwertiger Stein/Marmor verarbeitet. Im Garten befindet sich zudem eine geräumige Gartenhütte, die ausreichend Platz für Gartengeräte/Gartenmöbel bietet.

Das Haus ist an den Kanal angeschlossen und wird mit Gas beheizt.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Ausarbeitung und wurde bereits in Auftrag gegeben.

INFRASTRUKTUR:

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, denn in unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Bushaltestelle und bringt Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof Kierling. Von dort gelangen Sie mit der S-Bahn oder dem 400-er innerhalb kurzer Zeit in die Wiener Innenstadt.

Klosterneuburg zeichnet sich durch ein gutes Angebot an Kindergärten und Schulen, Supermärkten und Geschäften, den beliebten Heurigen und einmaligen Freizeitmöglichkeiten aus. N

Bilder können Ihnen einen guten, ersten Eindruck geben, die Besichtigung wird Sie aber vollends überzeugen. Das equilibria-Team steht Ihnen gerne unter office@equilibria.at zwecks Terminvereinbarung zur Verfügung!

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap