

## **Traditionelles Winzerhaus im alten Zentrum Klosterneuburgs**



**Objektnummer: 1819/40**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Klosterneuburg          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1700                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 166,54 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 209,57 m²                    |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 43,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Garten:</b>                       | 85,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 148,90 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,10                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 665.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

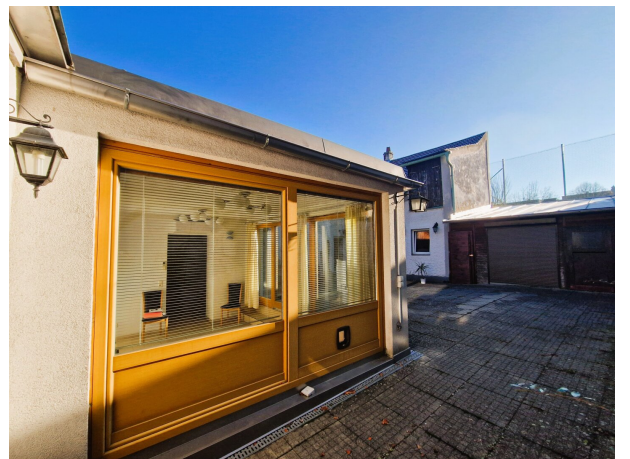
**Bernhard Friedrich**

finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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

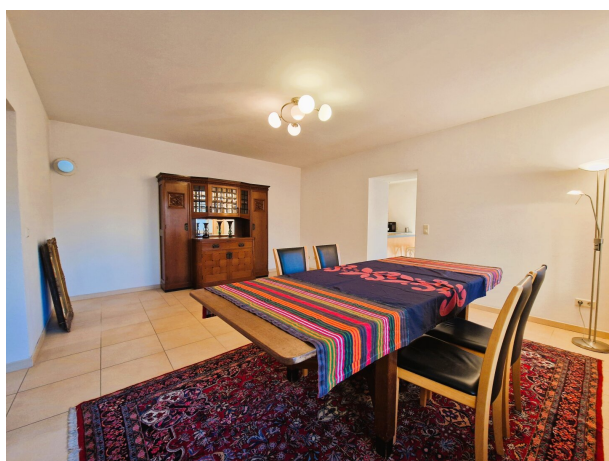










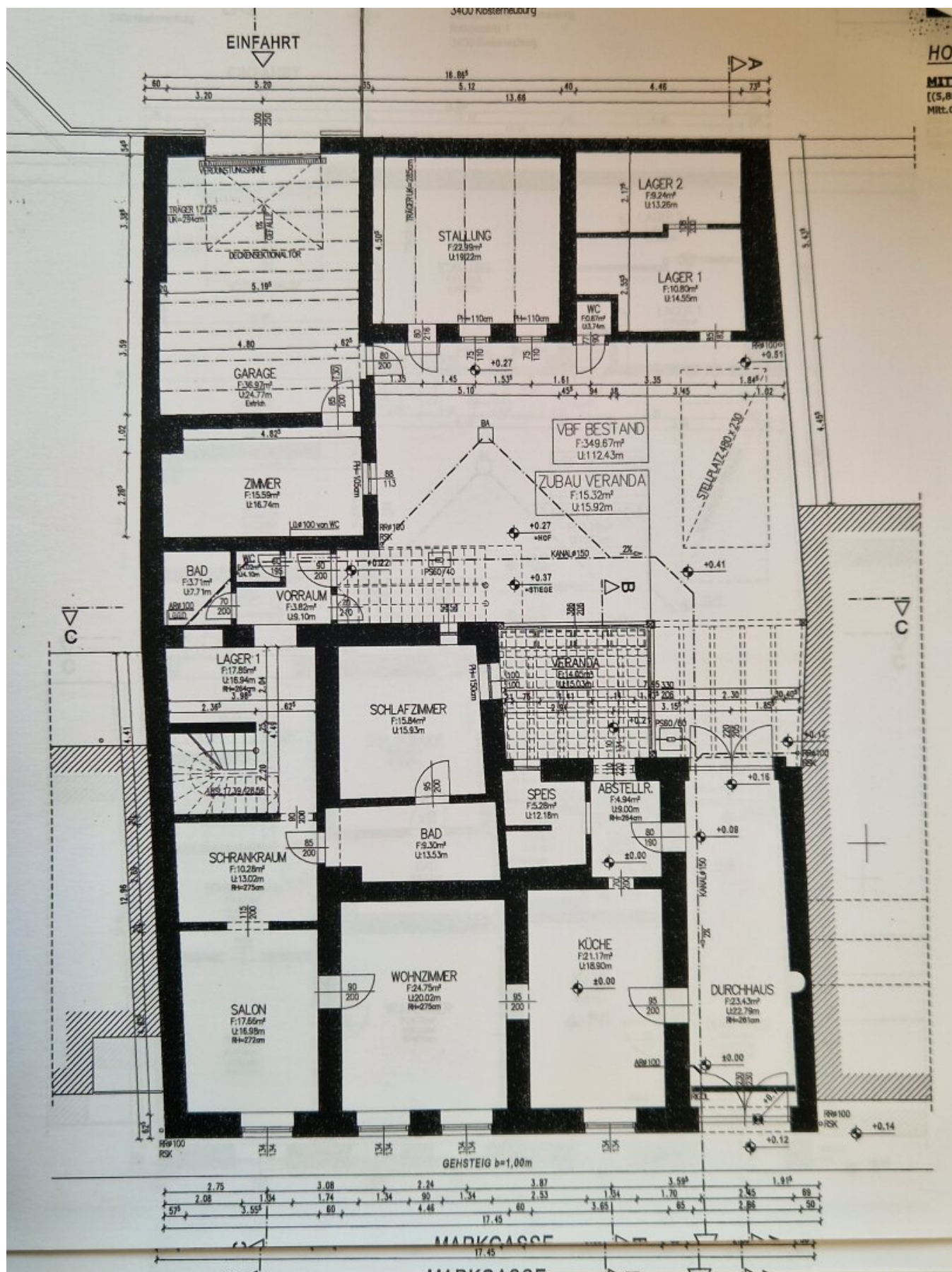














## Objektbeschreibung

**Seltene Gelegenheit!** Nur ein paar Meter vom Rathauspark entfernt in einer ruhigen, gepflegten Wohnstraße steht dieses traditionelle Winzerhaus. Der idyllische, uneinsehbare Innenhof garantiert Privatsphäre und lädt ein zum Verweilen. Die Zimmer im Haus sind kreisförmig begehbar und die Schlafzimmer hofseitig angesiedelt. Der Wintergarten ist lichtdurchflutet und lädt ein zum Entspannen am neuen Lieblingsplatz. Eine geräumige Garage, für mindestens zwei PKWs ist über die Rückseite befahrbar und man gelangt direkt in den Innenhof. Die Substanz wurde aufwendig saniert, die Mauern im Jahr 2006 trockengelegt, eine Fussbodenheizung verlegt und die Garage ausgebaut.

Flächenaufteilung\*:

Wohnfläche: ca. 166,54m<sup>2</sup>

Lager: ca. 43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 209,57m<sup>2</sup>

Durchhaus: ca. 23,43m<sup>2</sup>

Innenhof: ca. 85m<sup>2</sup>

Garage: ca. 36,97m<sup>2</sup>

+ Dachboden 1: ca. 52,56m<sup>2</sup>

+ Dachboden 2: ca. 165,83

*\*Angaben ohne Gewähr!*

Lassen Sie sich diese charmante Immobilie nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ihr Team von finallyHOME!

Bernhard FRIEDRICH

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

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

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap