

**\* Raumwunder - 6 Zimmer  
Terrassen-Eigentums-Maisonette I MB IMMOBILIEN \***



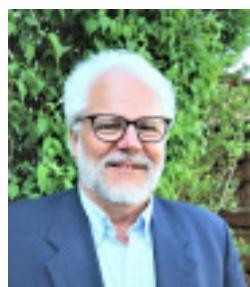
**Objektnummer: 4556**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	715.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	632,56 €
<b>USt.:</b>	67,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Bajer**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien



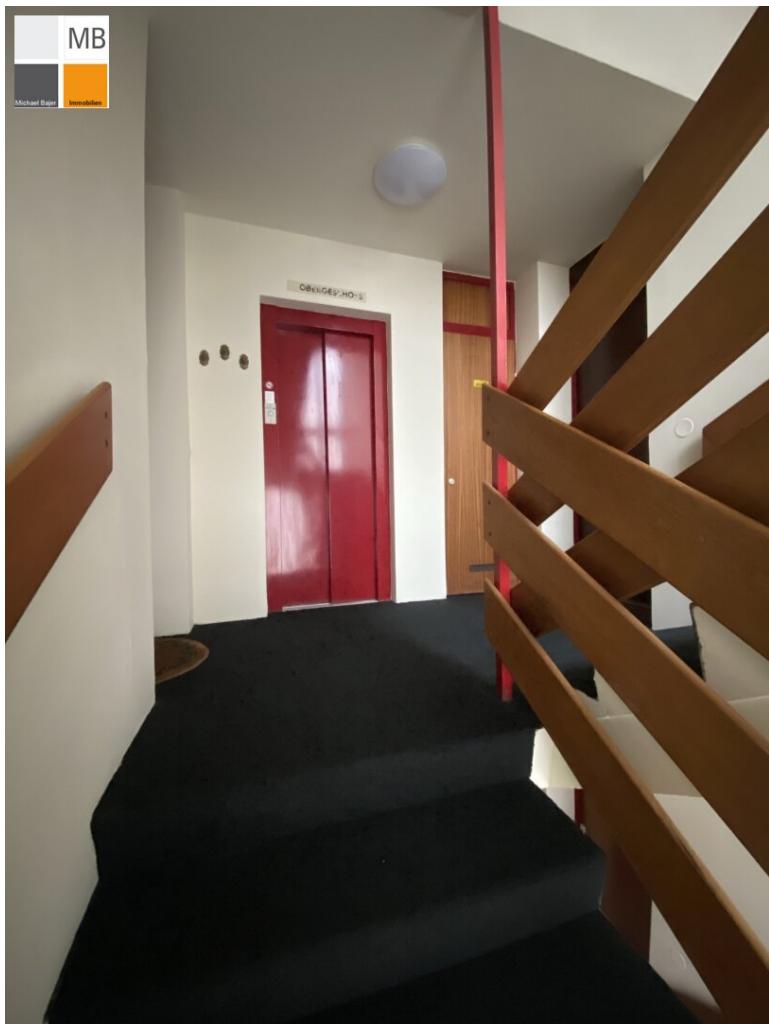


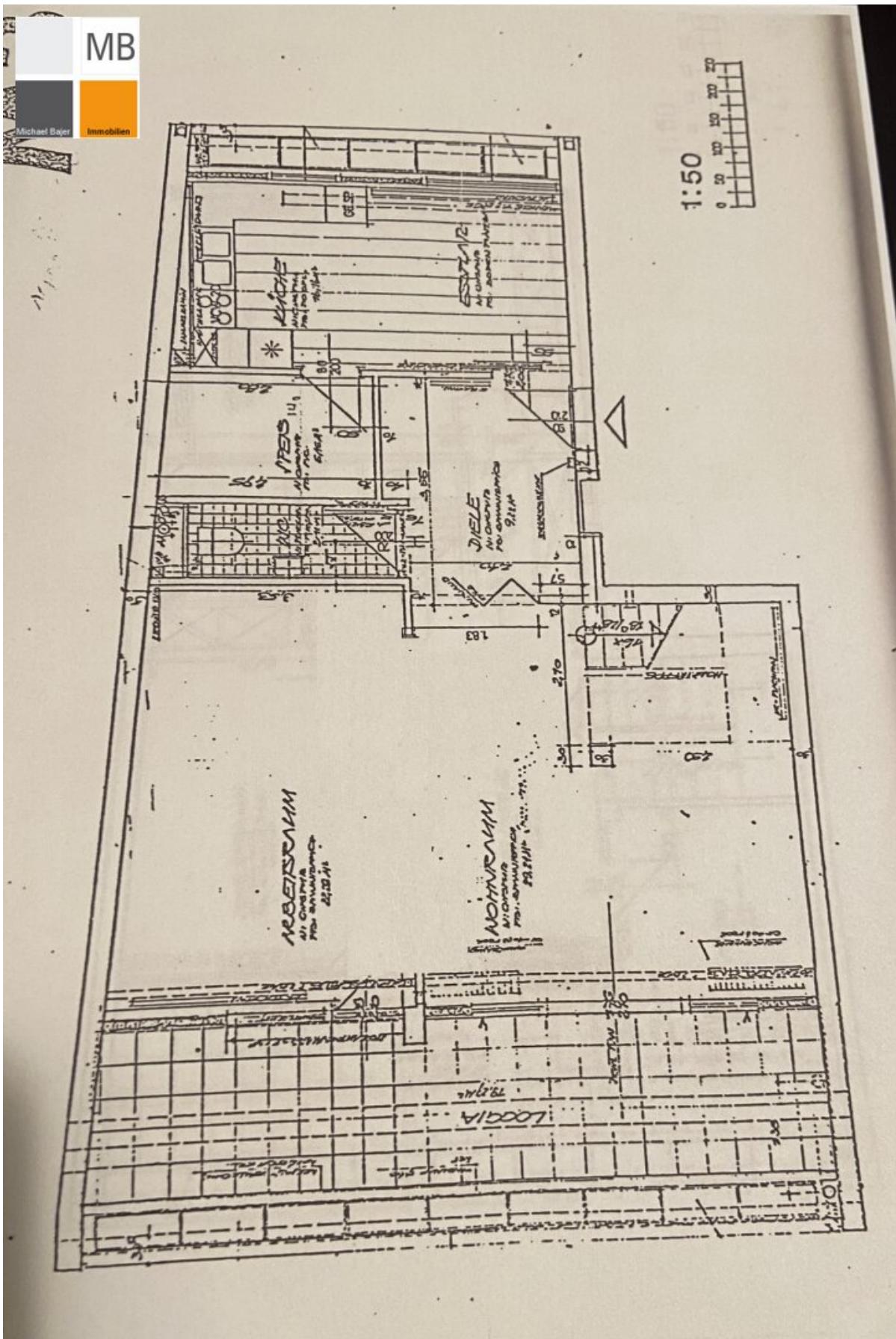








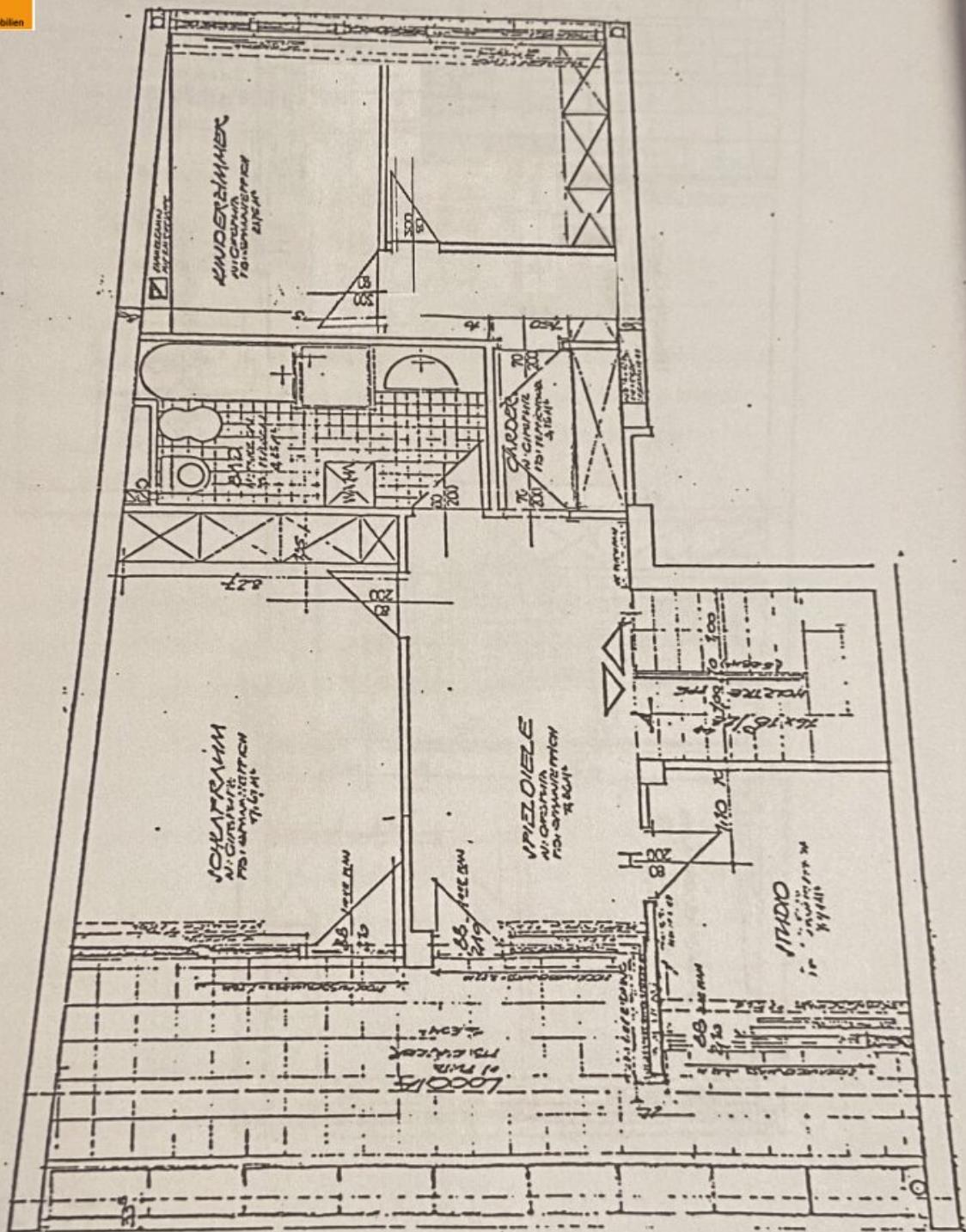


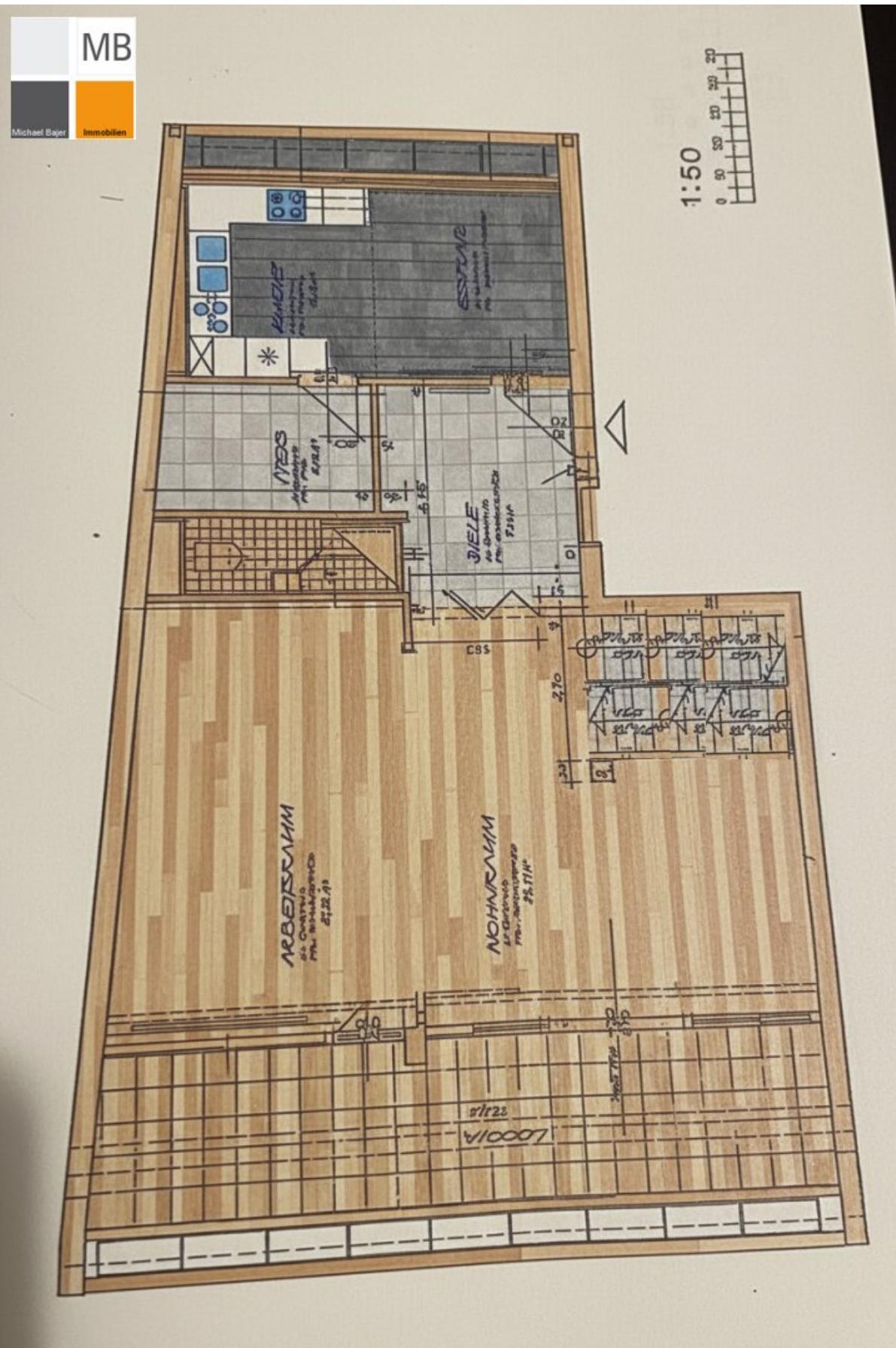


**MB**

Michael Bajer Immobilien

1:50  
164  
100  
100  
100







# **Objektbeschreibung**

## **Großzügige Familienwohnung in Klosterneuburg !**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3400 Klosterneuburg, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die das Beste aus urbanem Leben und naturnaher Idylle bietet. Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von 159 m<sup>2</sup> ist ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und Komfort suchen.**

**Die Immobilie bietet nicht nur ein modernes Ambiente, sondern auch die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen, sie verfügt über sechs lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer – hier finden Sie Platz für all Ihre Bedürfnisse.**

**Auf der ersten Ebene befindet sich ein großzügiges Vorzimmer, Gäste-WC, die Küche mit Essplatz und angeschlossener Speisekammer, der offene rund 50 m<sup>2</sup> große Wohn-/Eßbereich mit einer vorgelagerten ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse/Loggia, sowie einer schönen geschwungenen Holztreppe in den oberen Bereich.**

**Die zweite Ebene verfügt über eine großzügige Diele, von der die 4 Schlafzimmer, sowie das Bad ( mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluss und WC ) erreicht werden können. Südseitig ist auch hier wieder eine rund 17 m<sup>2</sup> große Terrasse/Loggia vorgelagert.**

**Ein Highlight dieser Wohnung sind sicher die zwei schönen Terrassen, die Ihnen einen schönen Ausblick auf die grüne Umgebung bieten.**

**Die Wohnung ist soeben mit neuen Dielen ausgestattet worden, lediglich in einem Zimmer befindet sich noch ein Teppichboden. Die Küche, sowie Badezimmer und WC sind noch original und entsprechen nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist.**

**Das Gebäude selbst wurde gerade thermisch renoviert, mit neuen Fenstern versehen und erhält gerade eine neue Haustüre.**

**Zusätzlich steht Ihnen neben einem klassischen Kellerabteil auch ein rund 20 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum im Keller ( mit Tageslicht und Fenster ) zur Verfügung und ist im Preis inbegriffen, ebenso wie ein großzügiger Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage.**

**Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Klosterneuburg ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Bushaltestelle und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum von Wien gelangen.**

**Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse finden Sie in der Umgebung alles, was Sie brauchen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien.**

**Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne für Rückfragen und eine Besichtigung zur Verfügung :**

**Michael Bajer**

**Mobil:** [0664/42 07 358](tel:06644207358)

**Email:** [office@mb-immobilien.at](mailto:office@mb-immobilien.at)

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

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 <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap