

# **Romantische Altbauvilla mit 10 Zimmern, direkt am Weidlingbach!**



**Objektnummer: 2073-1**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 25
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1914
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	317,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	425,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	64,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

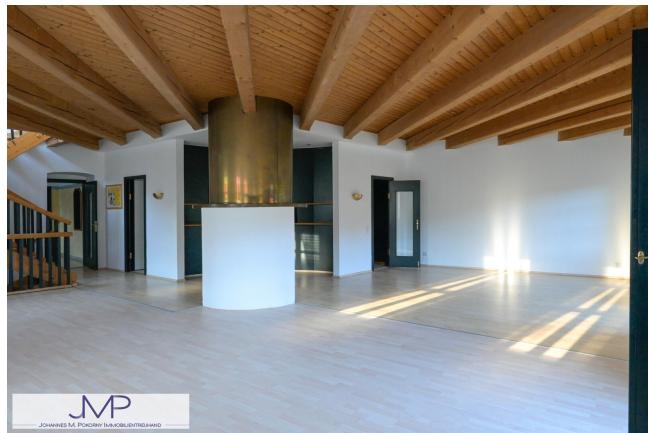






**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



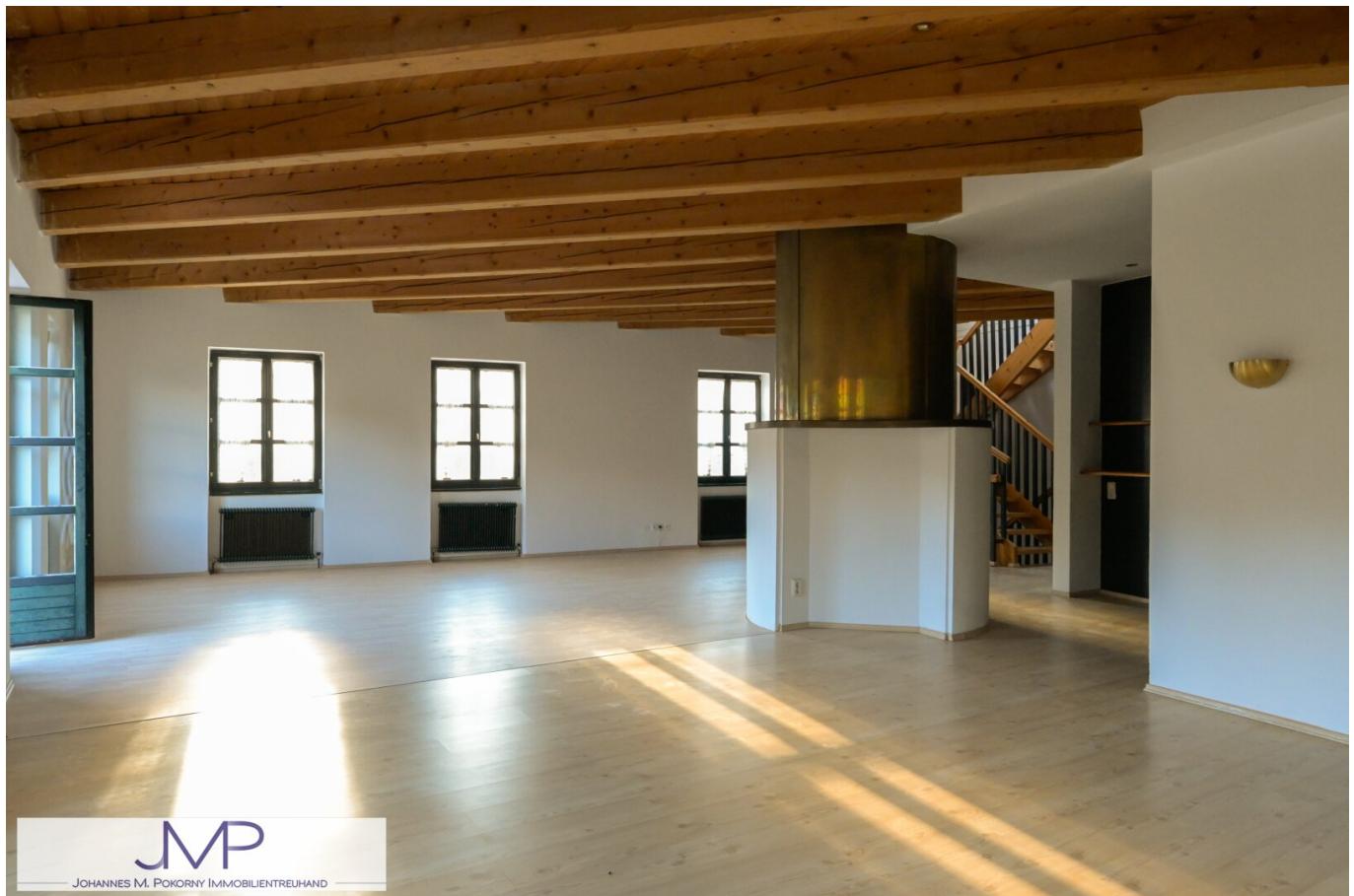
**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND











**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



**JMP**

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND



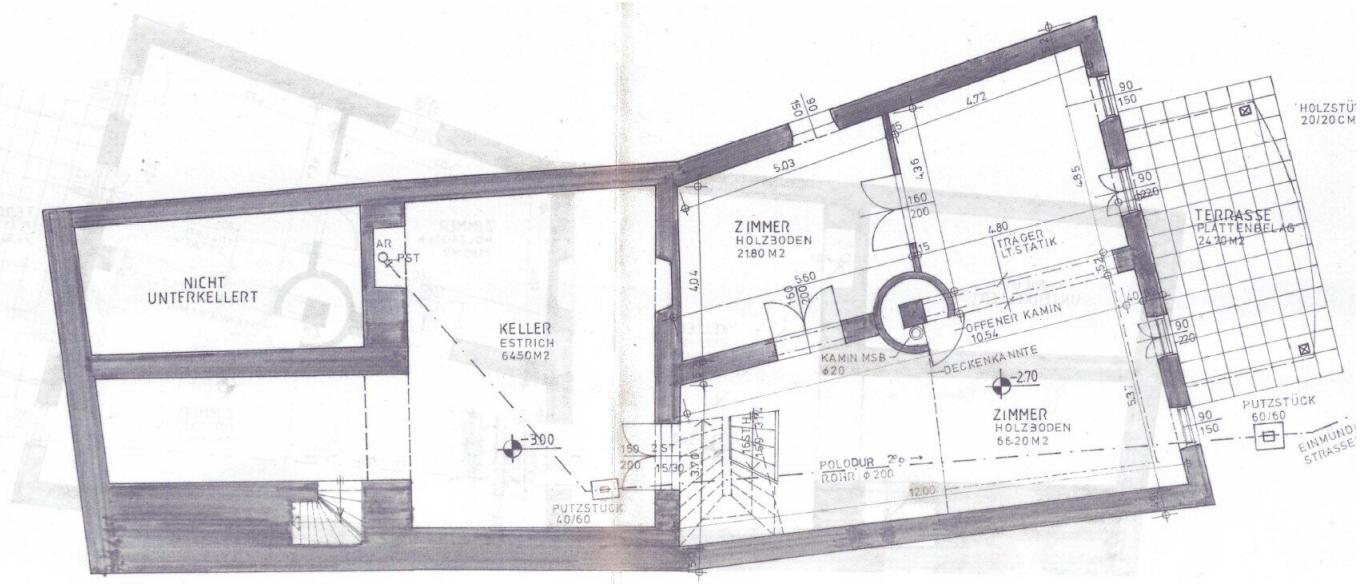
**JMP**

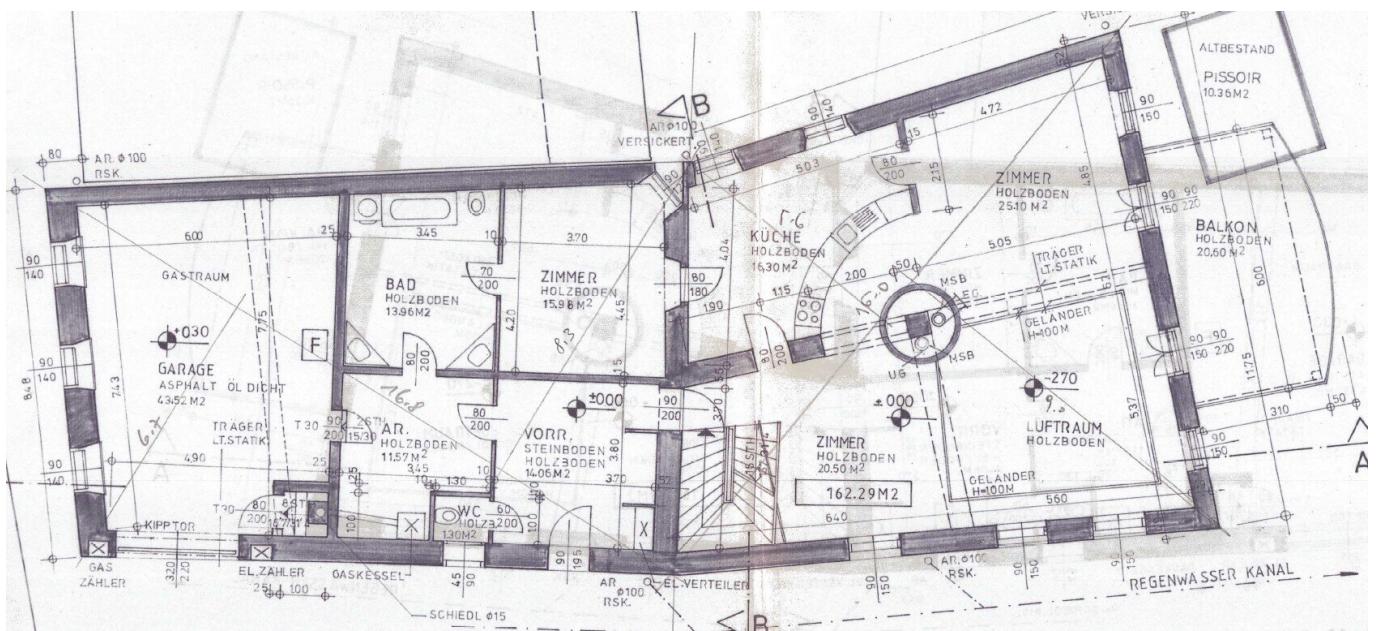
JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENTREUHAND

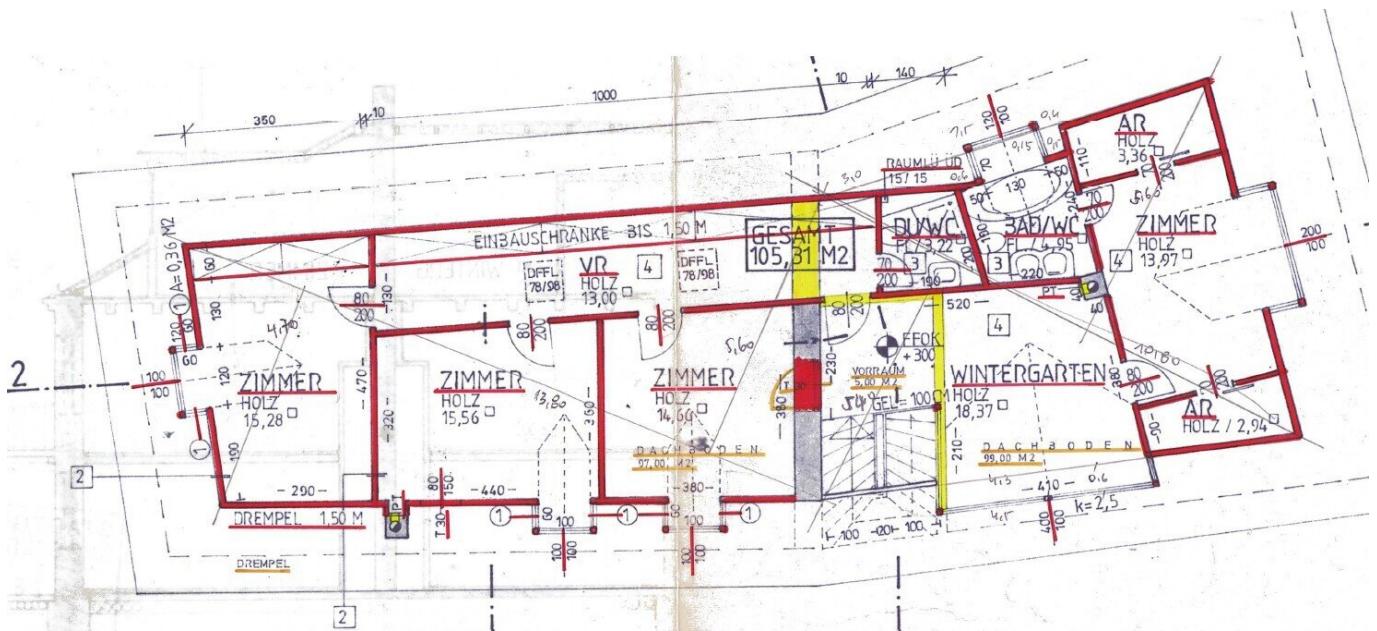












# Objektbeschreibung

## Lage:

Diese romantisch wirkende Altbauvilla liegt nahe dem Ortszentrum von Weidling, direkt am Weidlingbach. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück bietet einen schönen Blick ins Grüne und eine ruhige Umgebung.

Über die nahegelegene Busstation ist der Bahnhof Klosterneuburg in nur ca. 6 Fahrminuten erreichbar. Hier findet Sie auch die Geschäfte für den täglichen Bedarf. Mit dem Auto erreichen Sie weiters die U4 Station Heiligenstadt in rund 15 Min. und den Schwedenplatz in nur ca. 20-25 Minuten.

Zahlreiche Spazierwege, ein Bikepark und das große Freizeitzentrum Klosterneuburg runden darüber hinaus die Freizeitmöglichkeiten ab.

## Objekt:

Die um 1914 errichtete Villa verbindet historischen Charme mit einem großzügigen Platzangebot. Auf drei Ebenen erwarten Sie ca. 317 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 10 Zimmern, mehreren Bädern, sowie einer sonnigen Südterrasse und großem Südbalkon.

Besonders hervorzuheben ist der wirklich sehr große Wohn- Essbereich mit seinem offenen Kamin und der daran angrenzenden, geräumigen Küche. Die Gartenebene bietet zusätzlich einen großen Wohnraum mit ebenfalls einem offenen Kamin, an den ein stimmungsvoller Weinkeller mit ca. 65 m<sup>2</sup> grenzt. Zwei weitere Zimmer runden hier das Flächenangebot ab.

Das OG bietet zudem mit 4 Schlafzimmern und drei Bädern, sowie einem Wintergarten Bereich ausreichend Platz für die Familie.

Der idyllische, südseitig gelegene Garten grenzt unmittelbar an den Weidlingbach. Ebenfalls vorhanden ist eine Garage mit ca. 43 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Haus.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <575m  
Apotheke <2.200m  
Klinik <4.575m  
Krankenhaus <2.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <450m  
Universität <2.700m  
Höhere Schule <5.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.100m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <5.375m

### **Sonstige**

Bank <1.725m  
Geldautomat <1.725m  
Post <2.175m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <4.625m  
U-Bahn <6.300m  
Bahnhof <2.250m  
Autobahnanschluss <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap