

**Klosterneuburg - Obere Stadt | Charmante 4 Zimmer
Gartenwohnung | Loggia | Garage**



Objektnummer: 6013/1208

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	290,40 €
Heizkosten:	86,81 €
USt.:	45,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH



SwissLife
Select

SwissLife
Select





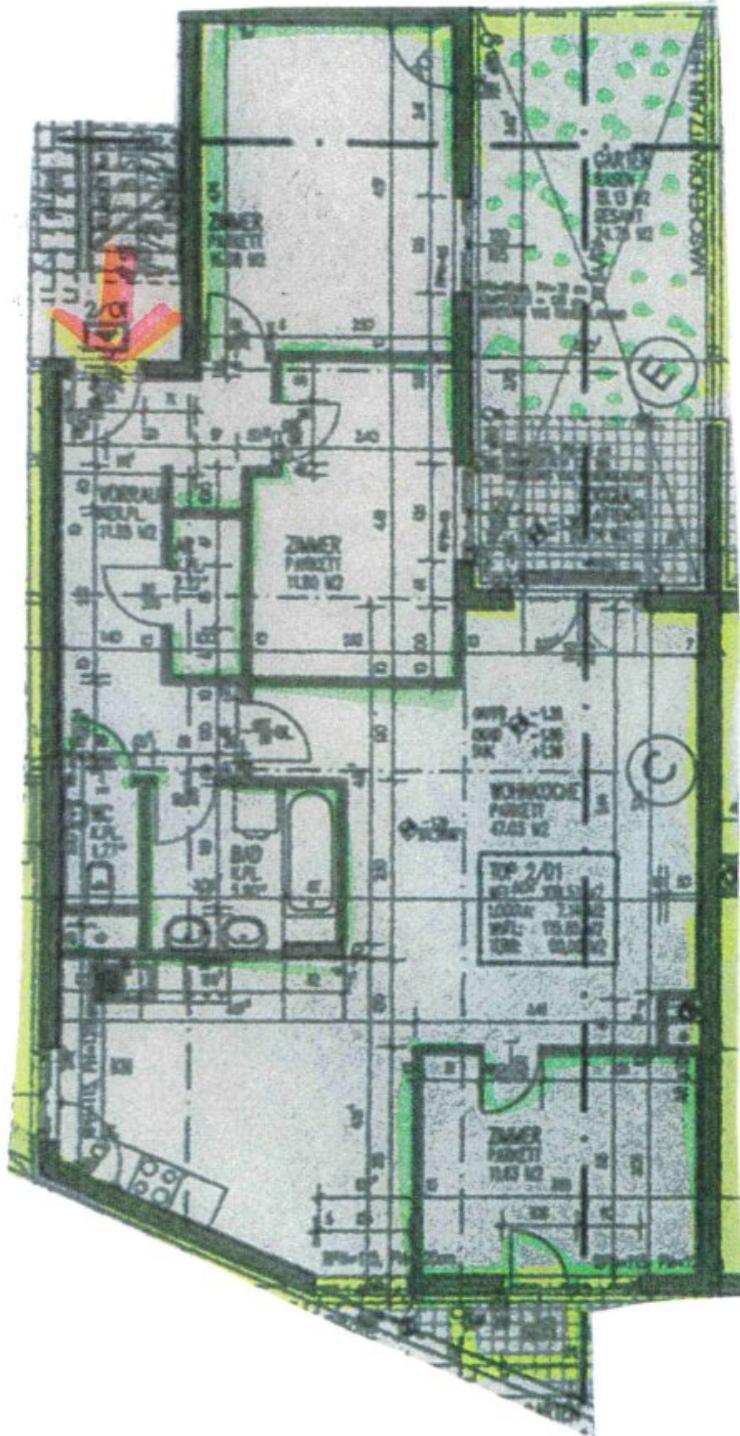




KI-bearbeitet



SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Wohnen mit Lebensqualität – großzügig, modern und familienfreundlich

In zentraler Lage – nur wenige Gehminuten vom Rathausplatz und dem historischen Stift Klosterneuburg - präsentiert sich diese großzügig geschnittene 4-Zimmer Wohnung mit einer attraktiven Außenfläche.

Die im Jahr 2006 errichtete Neubauwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage und bietet mit rund 115,65 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie.

Raumaufteilung

- Vorraum, alle Zimmer sind vom Vorraum aus zentral begehbar
- Geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia und in den Garten
- Loggia ca. 7,15m², Garten ca.24,76 m²
- Offene Wohnküche
- Drei Schlafzimmer, eines davon mit Ausgang zu einer kleinen Terrasse (Zimmergrößen: ca.15,28m², ca.11,80m², ca.11,83m²)
- Abstellraum
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken

Ausstattung

- Parkettböden
- Außenliegender Sonnenschutz / Jalousien

- Zentrale Entkalkungsanlage (BWT)
- Zentrales Heizsystem mit Pellets
- Glasfaser-Anschluss
- Lift vorhanden

Heizung

Zentrales Heizsystem mit Pellets

Bitte beachten Sie, dass in den derzeit vorgeschriebenen Betriebskosten bereits Heiz- und Warmwasserkosten inkludiert sind.

Tiefgaragenplatz

Für das Abstellen Ihres Autos ist ebenfalls gesorgt – ein Garagenplatz (Nr. 12) steht zur Verfügung und wird zusätzlich für € 25.000 mitverkauft. Es besteht die Möglichkeit zur Installation einer E-Ladestation.

Wohnkomfort im Haus

Das Haus verfügt über einen großzügigen Kinderspielraum, eine praktische Waschküche sowie einen sicheren Fahrradkeller. Der Wohnung ist zudem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (BG/BRG), Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig ermöglicht die ruhige Wohngegend ein entspanntes und familiäres Wohnen.

Die Bushaltestelle des Stadtbusses Klosterneuburg liegt in unmittelbarer Nähe. Die Bahnhöfe Weidling und Kierling sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine

ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE: Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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 / Entfernung

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 <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap