

FAMILIENVILLA IN HERRLICHER GRÜNROHELAGE



Objektnummer: 2223

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,73 m ²
Nutzfläche:	257,40 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	89,70 m ²
Heizwärmebedarf:	F 202,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

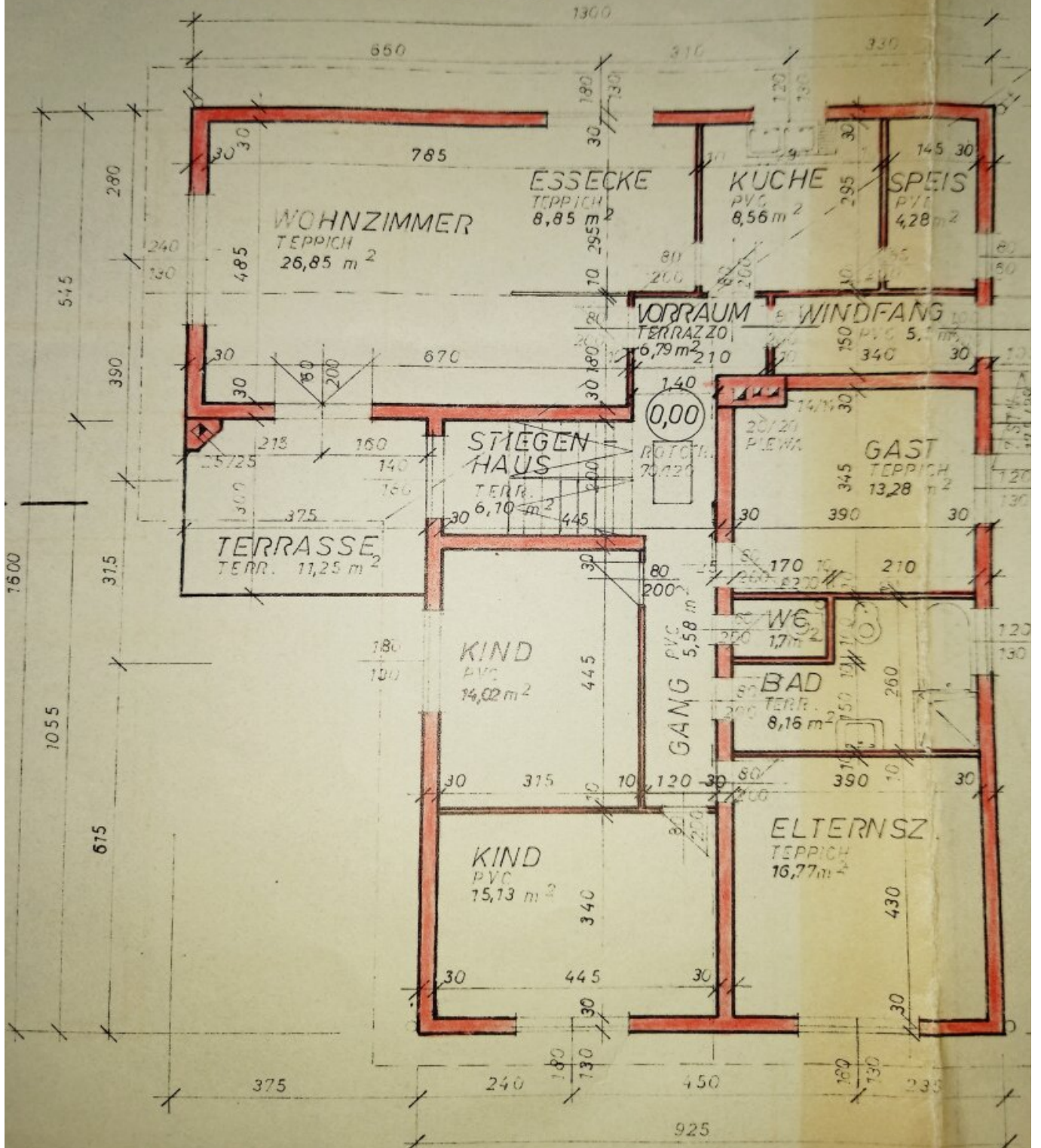
CB Living Immobilien GmbH



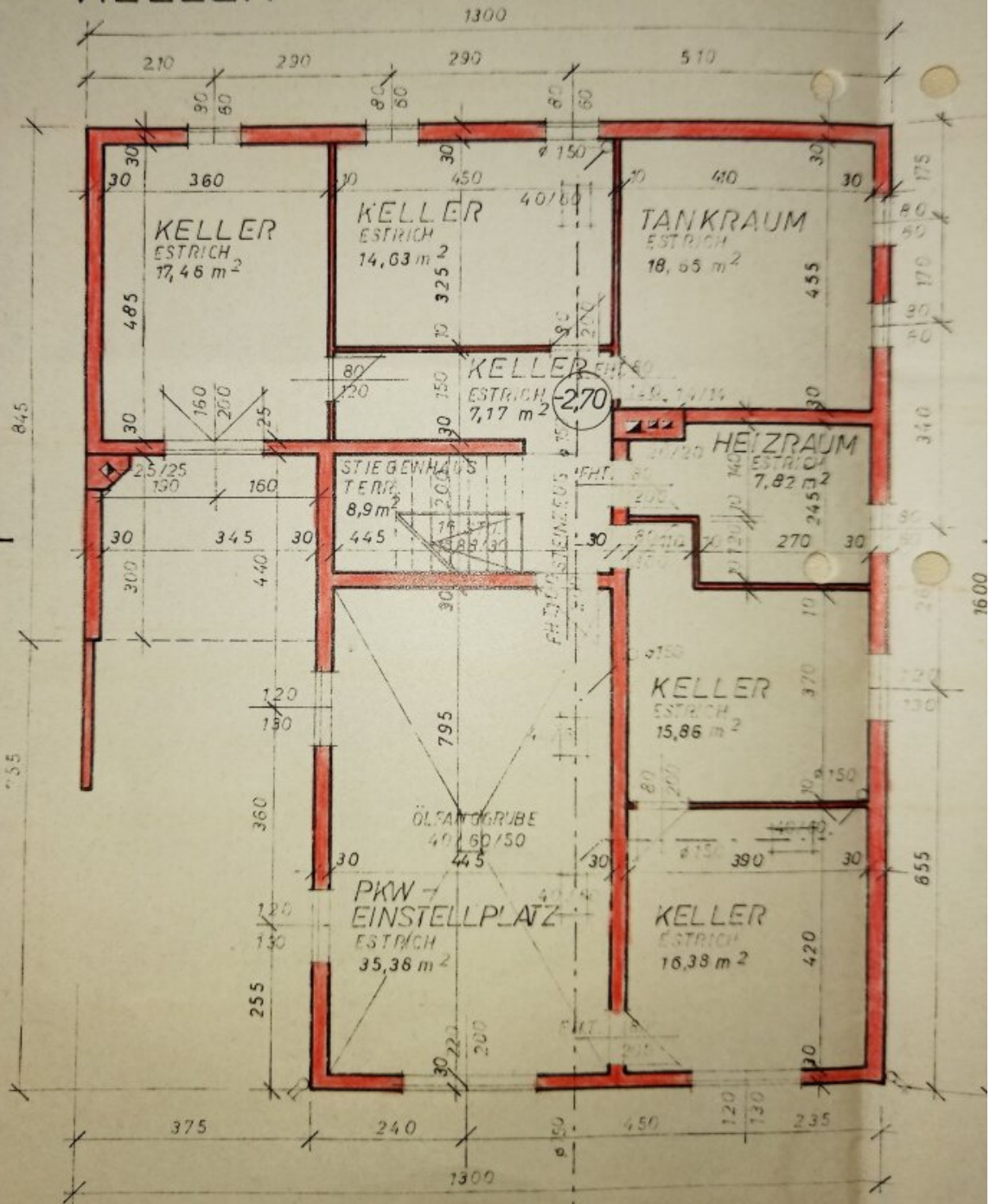




ERDGESCHOSS

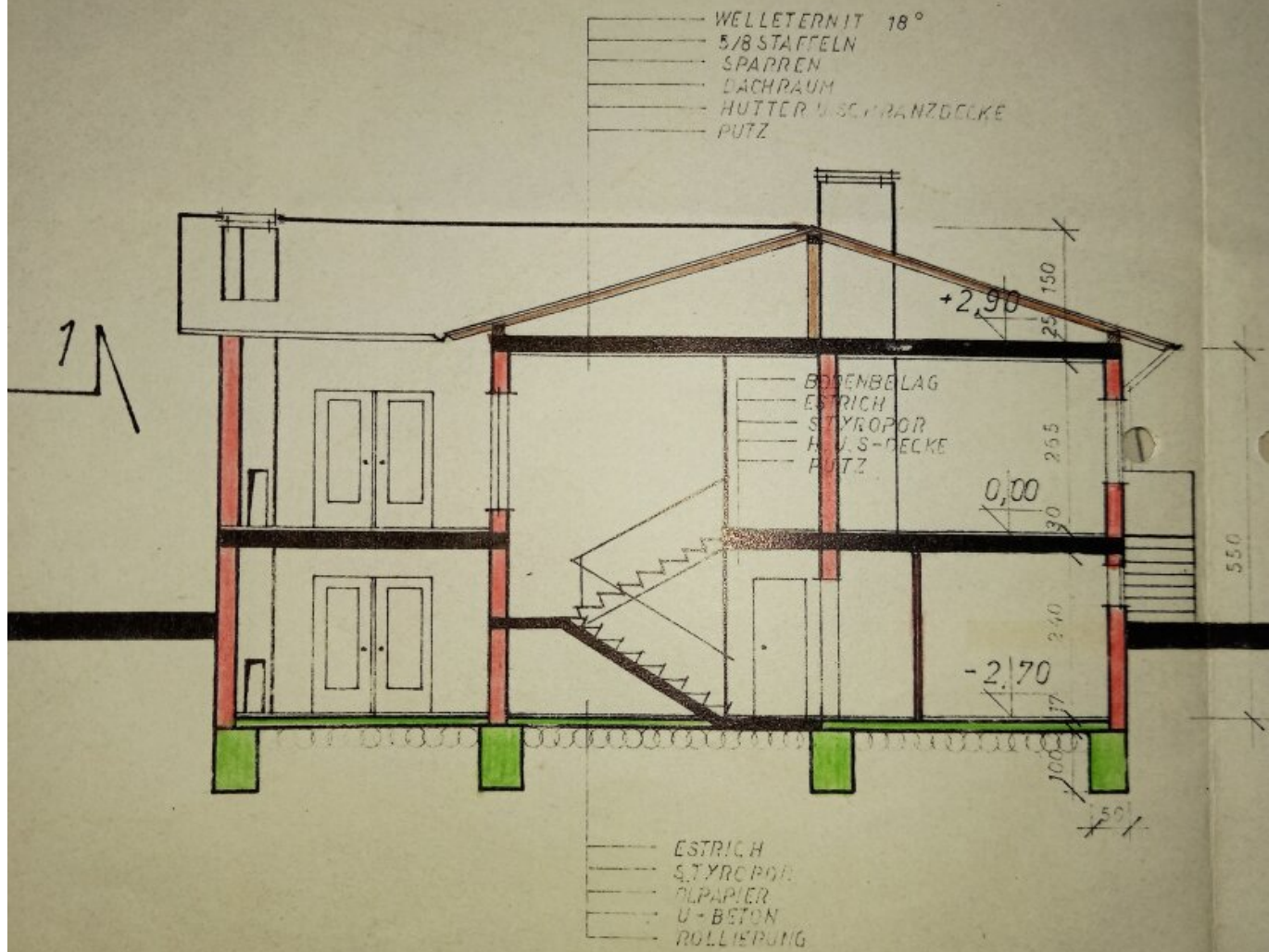


KELLER



1

SCHNITT 1-1



Objektbeschreibung

Dieses geräumige Einfamilienhaus besticht nicht nur durch seine herrliche Grünruhelage am Waldrand in einer Sackgasse am weidlinger Südhang sondern bietet zusätzlich ein gut ausbaubares Untergeschoß, in dem eine kleine Einliegerwohnung mit eigener Terrasse geplant war. Da diese nie benötigt wurde, wurde dieser Bereich immer nur als Stauraum genützt, es sind aber sämtliche Anschlüsse vorhanden.

Das Haus verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung und wurde immer sehr gepflegt.

So wurden größtenteils die Fenster getauscht, eine neue Enthärtungsanlage angeschafft und erst im Winter letzten Jahres die Gastherme erneuert.

Helle, sonnendurchflutete Räume und der gemütliche Schwedenofen im Wohnzimmer sorgen für Behaglichkeit und eine angenehme Ambiente..

Ein romantischer Garten mit wunderschönem Altbaumbestand und einem eigenen, eingezäunten Bereich für Gemüse bietet nicht nur Hobbygärtnern zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Kinder und Naturliebhaber befinden sich hier im Paradies.

Der öffentliche Bus fährt einmal pro Stunde und bietet eine Anbindung bis zum Bahnhof Weidling. Die Wiener Stadtgrenze ist wenigen Autominuten erreichbar.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Windfang mit anschließendem Vorzimmer
- Wohn- Essbereich mit Schwedenofen und Ausgang auf die Terrasse
- Küche mit Speis
- Bad mit Dusche und Fenster
- WC
- 4 Schlafzimmer

Untergeschoß:

- Vorzimmer
- 2 Zimmer mit großen Fenstern und Ausgang auf die überdachte Terrasse
- Heiz- und Technikraum
- 3 weitere Räume
- Garage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap