GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS



Objektnummer: 2260

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	186,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg









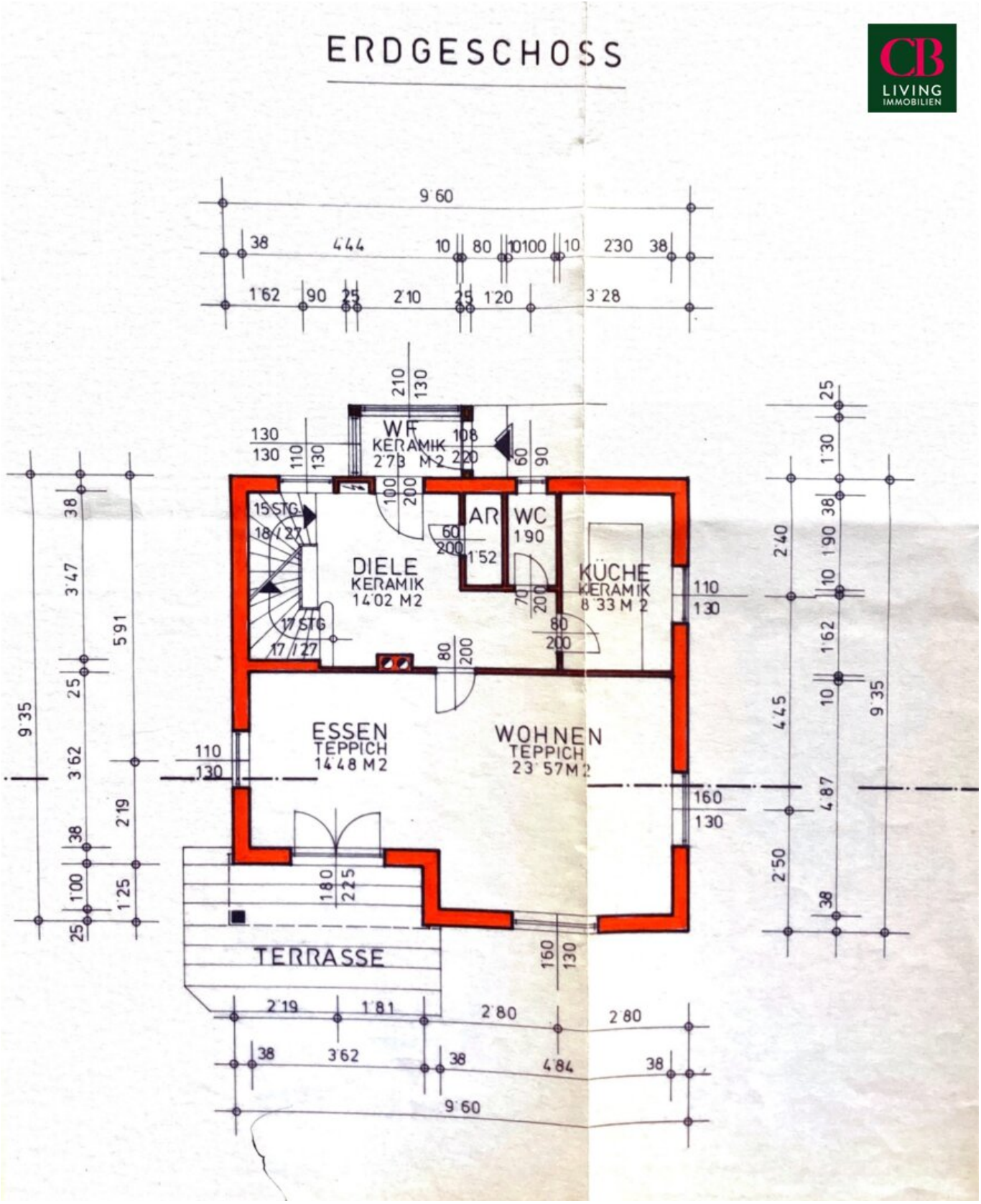




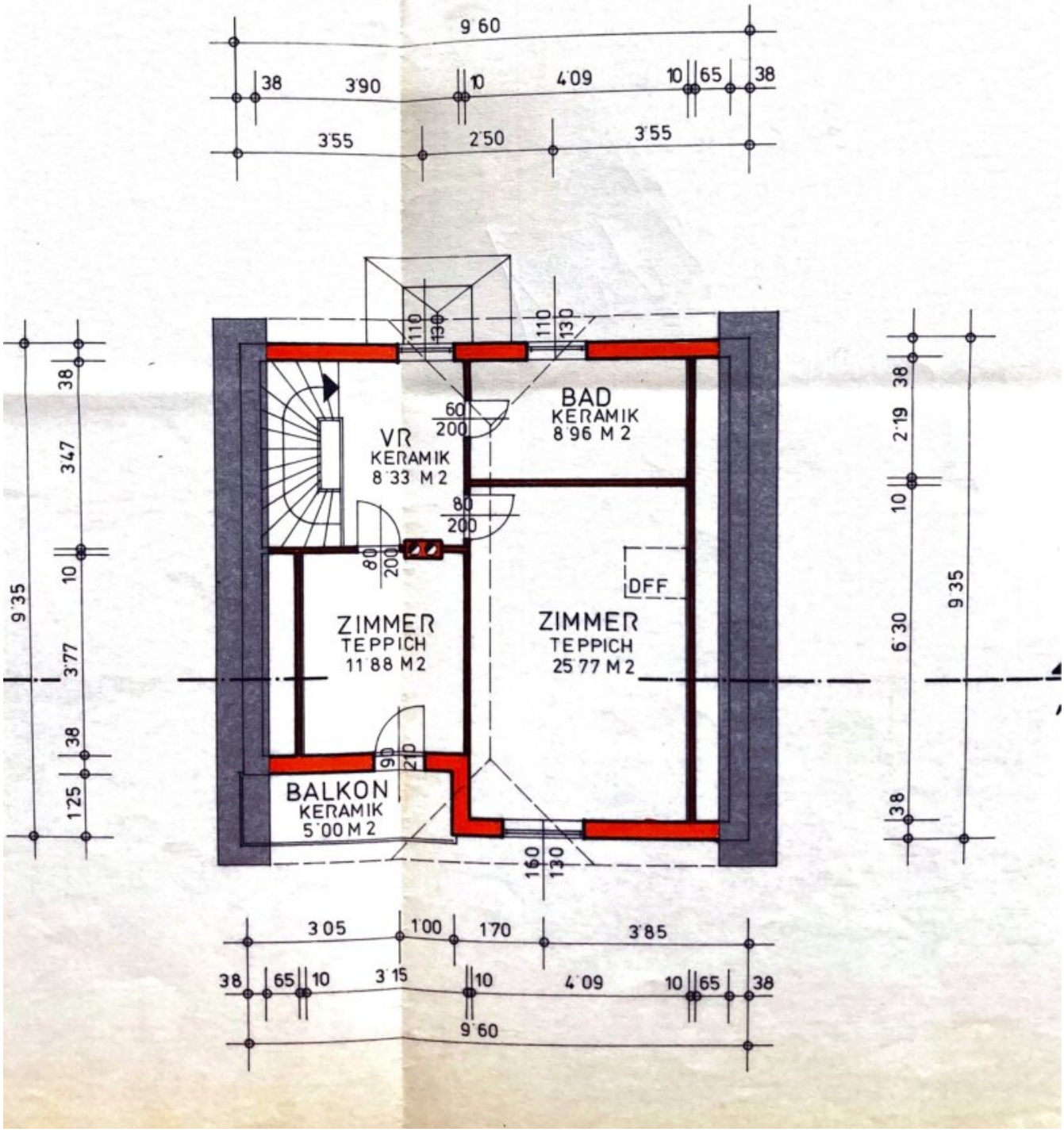




ERDGESCHOSS

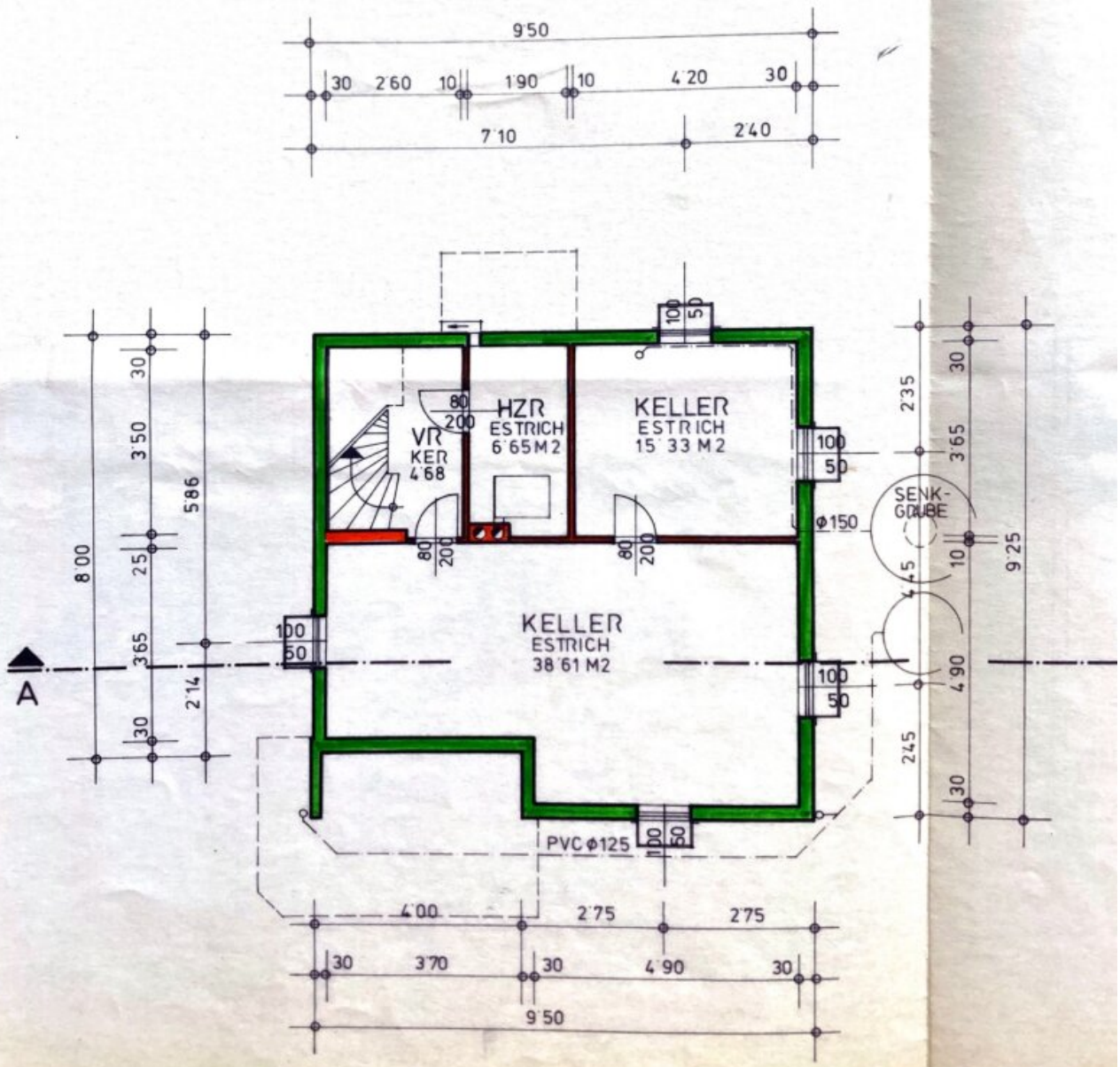


DACHGESCHOSS

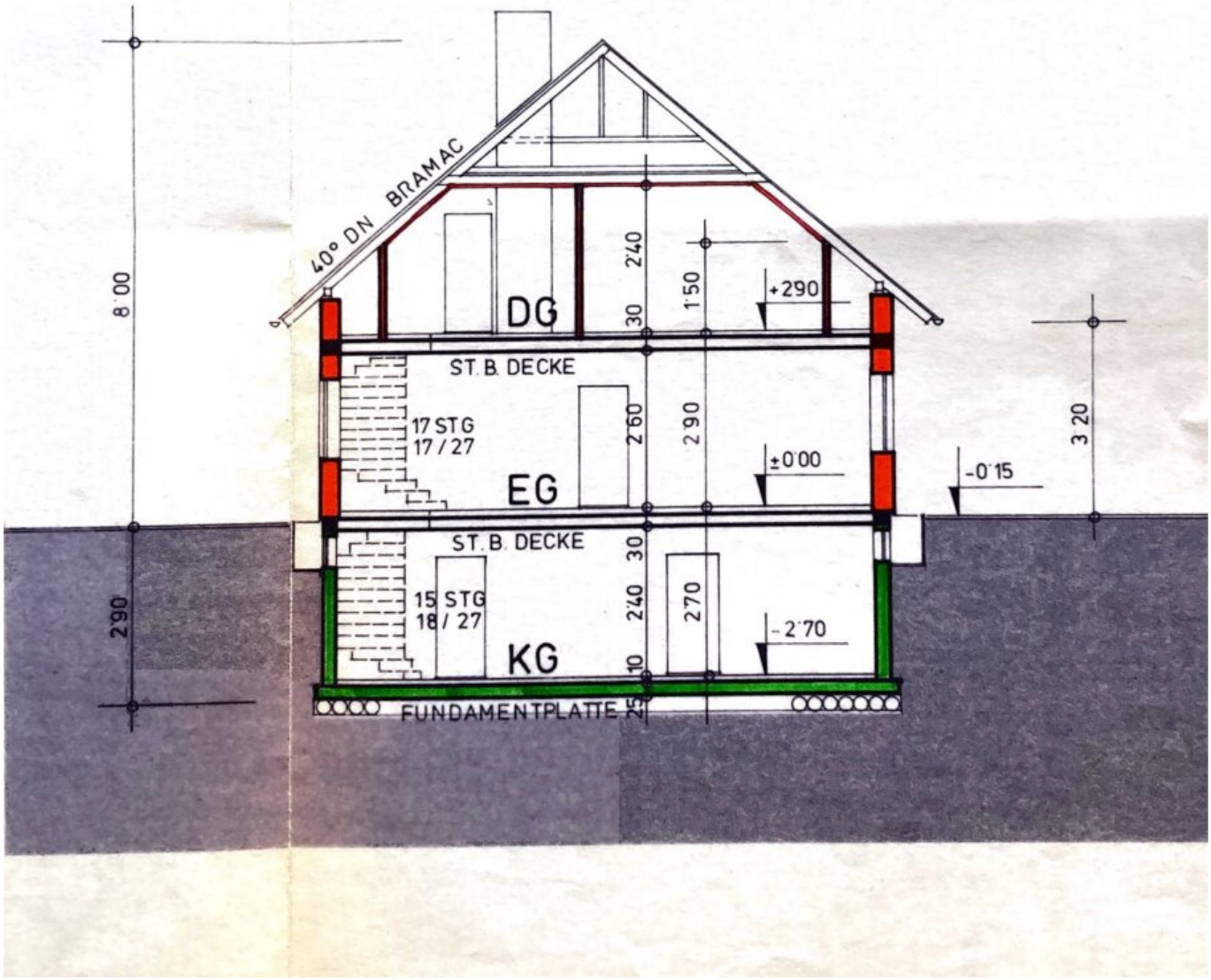


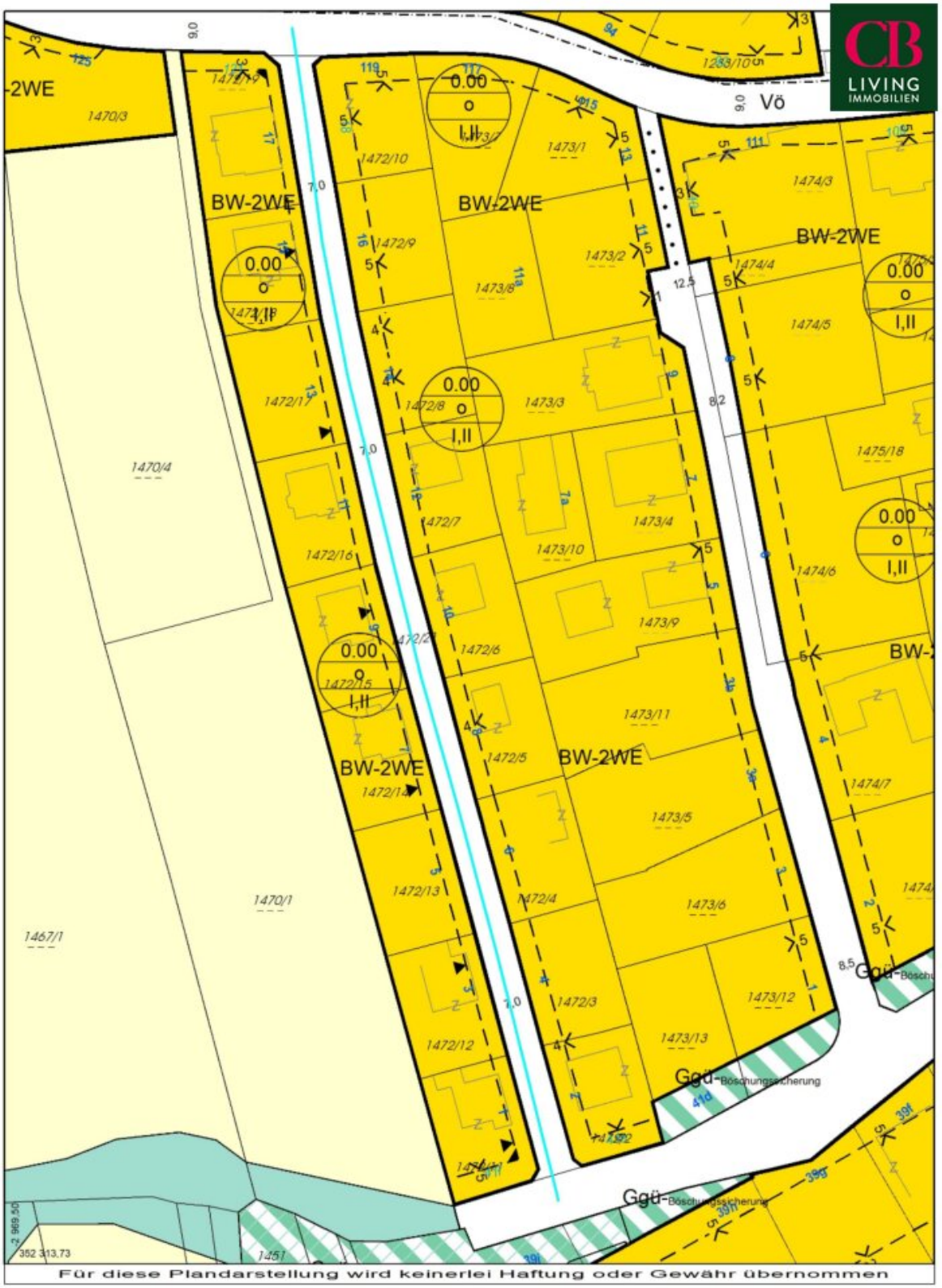
EINFRIEDUNG

KELLERGESCHOSS



SCHNITT A - A


40° DN BRAMAC
DG
ST. B. DECKE
17 STG
17 / 27
EG
ST. B. DECKE
15 STG
18 / 27
KG
FUNDAMENTPLATTE
8'00
2'90
2'40
30
1'50
+2'90
2'60
2'90
±0'00
-0'15
3'20
30
2'40
2'70
-2'70
10
25



Für diese Plandarstellung wird keinerlei Haftung oder Gewähr übernommen

WebCity Klosterneuburg
3400, Rathausplatz 1
Tel.: +43 (2243) 444
FAX: +43 (2243) 444 296
Email: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:
Bebauungsplan

Datum: **02.10.2025**
Maßstab: **1:1 000**
Homepage: http://klosterneuburg.at



Für diese Plandarstellung wird keinerlei Haftung oder Gewähr übernommen

WebCity Klosterneuburg
3400, Rathausplatz 1
Tel.: +43 (2243) 444
FAX: +43 (2243) 444 296
Email: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:
Schutzzonen

Datum: **02.10.2025**
Maßstab: **1:1 000**
Homepage: http://klosterneuburg.at



Für diese Plandarstellung wird keinerlei Haftung oder Gewähr übernommen

WebCity Klosterneuburg
3400, Rathausplatz 1
Tel.: +43 (2243) 444
FAX: +43 (2243) 444 296
Email: stadtamt@klosterneuburg.at

Karteninhalt:
Solarpotentialanalyse

Datum: **02.10.2025**
Maßstab: **1:1 000**
Homepage: http://klosterneuburg.at

N

Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in herrlicher Grünruhelage direkt neben einer unverbaubaren Wiese und besticht mit einem unverbaubaren Fernblick und Sonne bis zum Abend!

Trotz der idyllischen Lage befindet sich der Bus in nur ca. 100 m Entfernung.

Hier sind Ruhe und Erholung keine leeren Worte- willkommen im Paradies!

Der kleine, aber feine Garten wurde liebevoll und sehr durchdacht angelegt und bietet Platz für einen Pool.

Das Haus wurde 1993 in Ziegelmassivbauweise errichtet und es wurde größter Wert auf Großzügigkeit und Qualität gelegt.

Sonnendurchflutete Räume, eine hochwertige Ausstattung, schöne Parketten und ein gemütlicher Kamin sorgen für ein Wohlfühlklima und ein besonderes Ambiente.

Der zur Gänze ausgebaute Keller bietet eine geräumige Sauna mit anschließender Dusche, einen Fitness- und Hobbyraum sowie einen eigenen Wirtschaftsbereich und eine praktische Werkstatt mit direktem Zugang in den Garten.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- großzügiger Eingangsbereich
- Wohnsalon mit Kamin, Essbereich und Ausgang auf die Süd- Terrasse
- Küche mit gemütlichem Essplatz
- WC

Obergeschoß:

- großer Vorraum- als Büro nutzbar

- 2 große Schlafzimmer, eines davon mit Balkon
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und Bidet

Kellergeschoß:

- Hobbyraum
- Technikraum
- Sauna
- Werkstatt mit Ausgang in den Garten

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 <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap