

## **Einfamilienhaus in herrlicher Grünruhelage mit Fernblick**



**Objektnummer: 2260**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Helga Macho**

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg





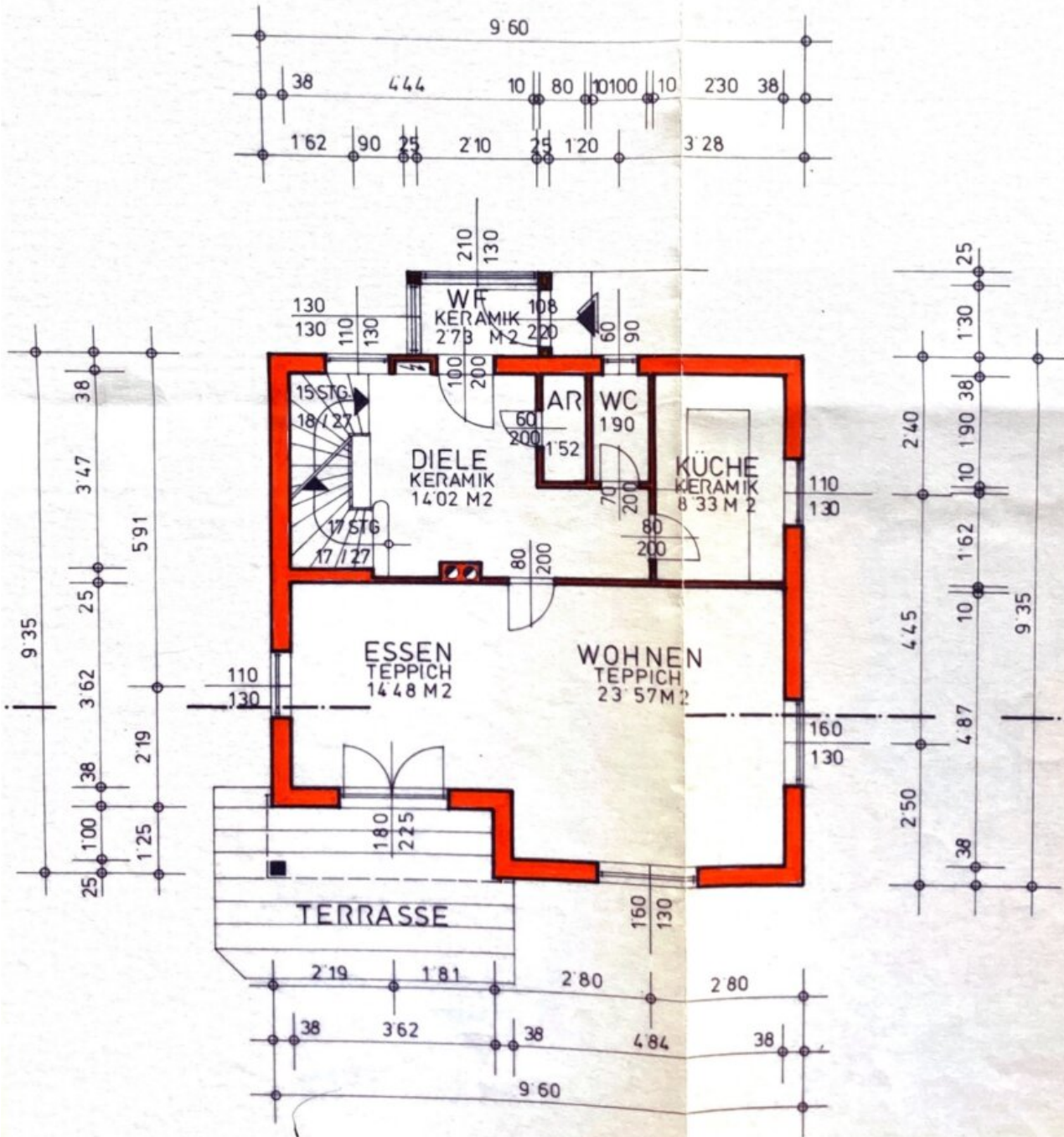




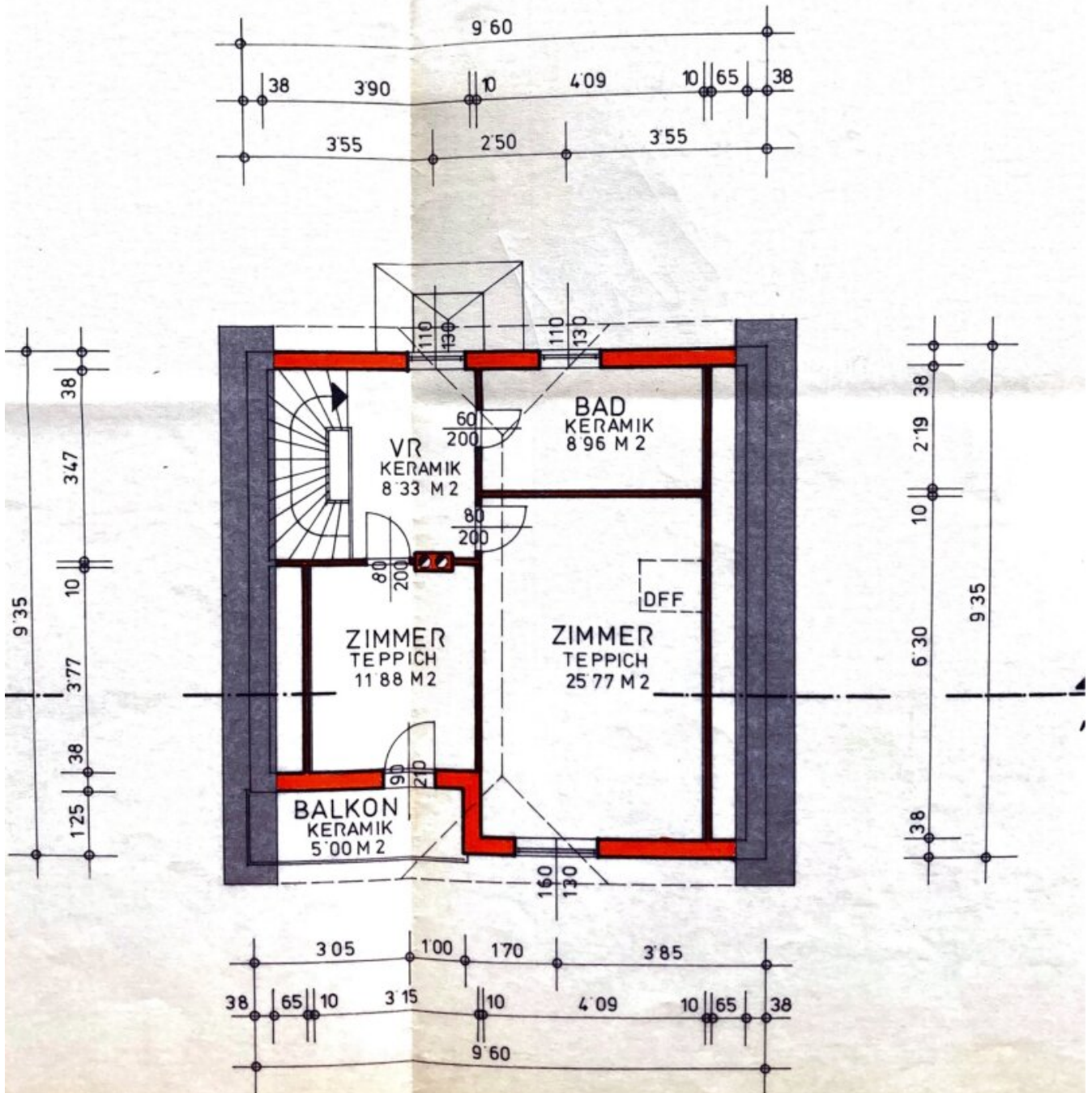




# ERDGESCHOSS

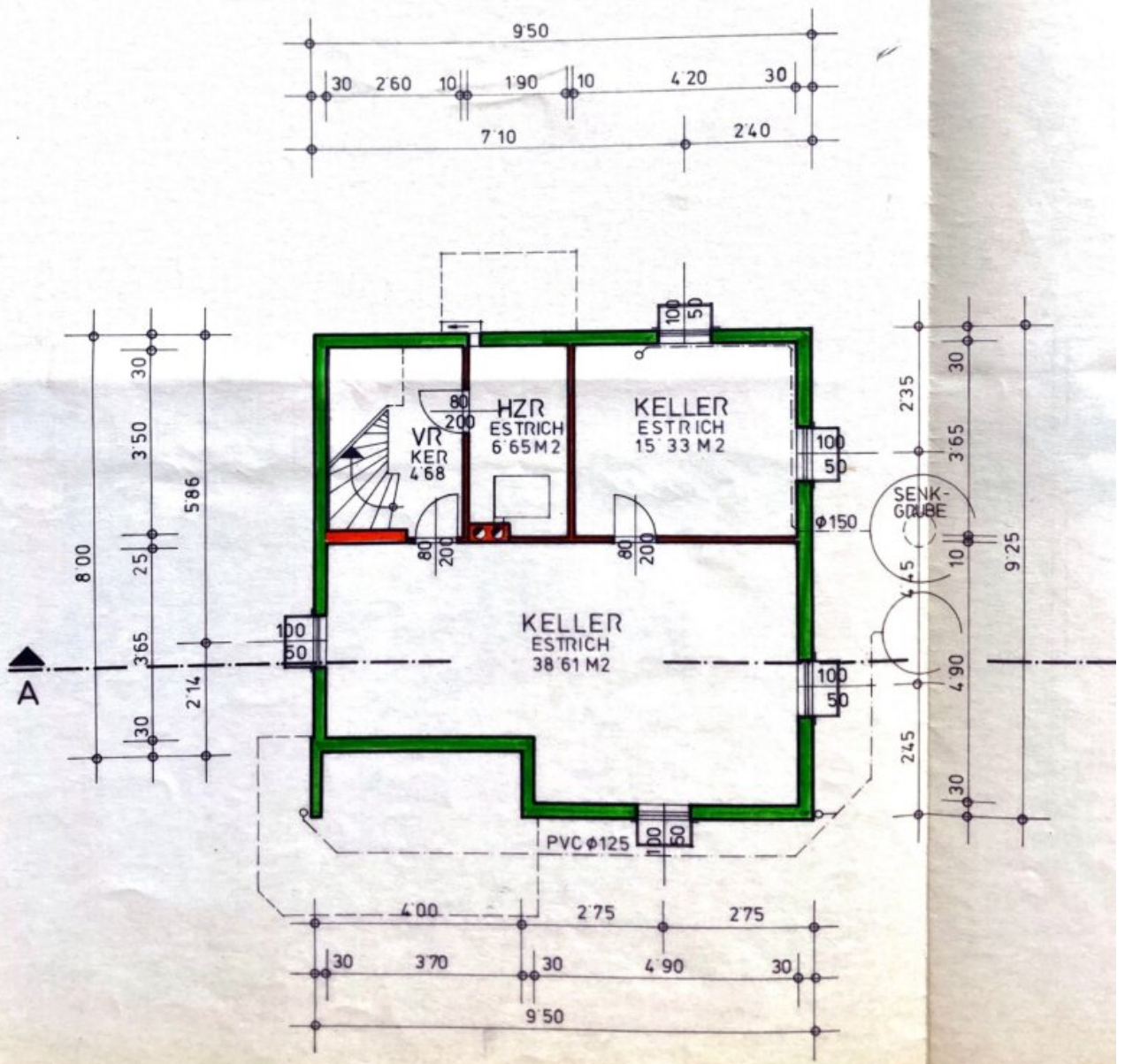


# DACHGESCHOSS



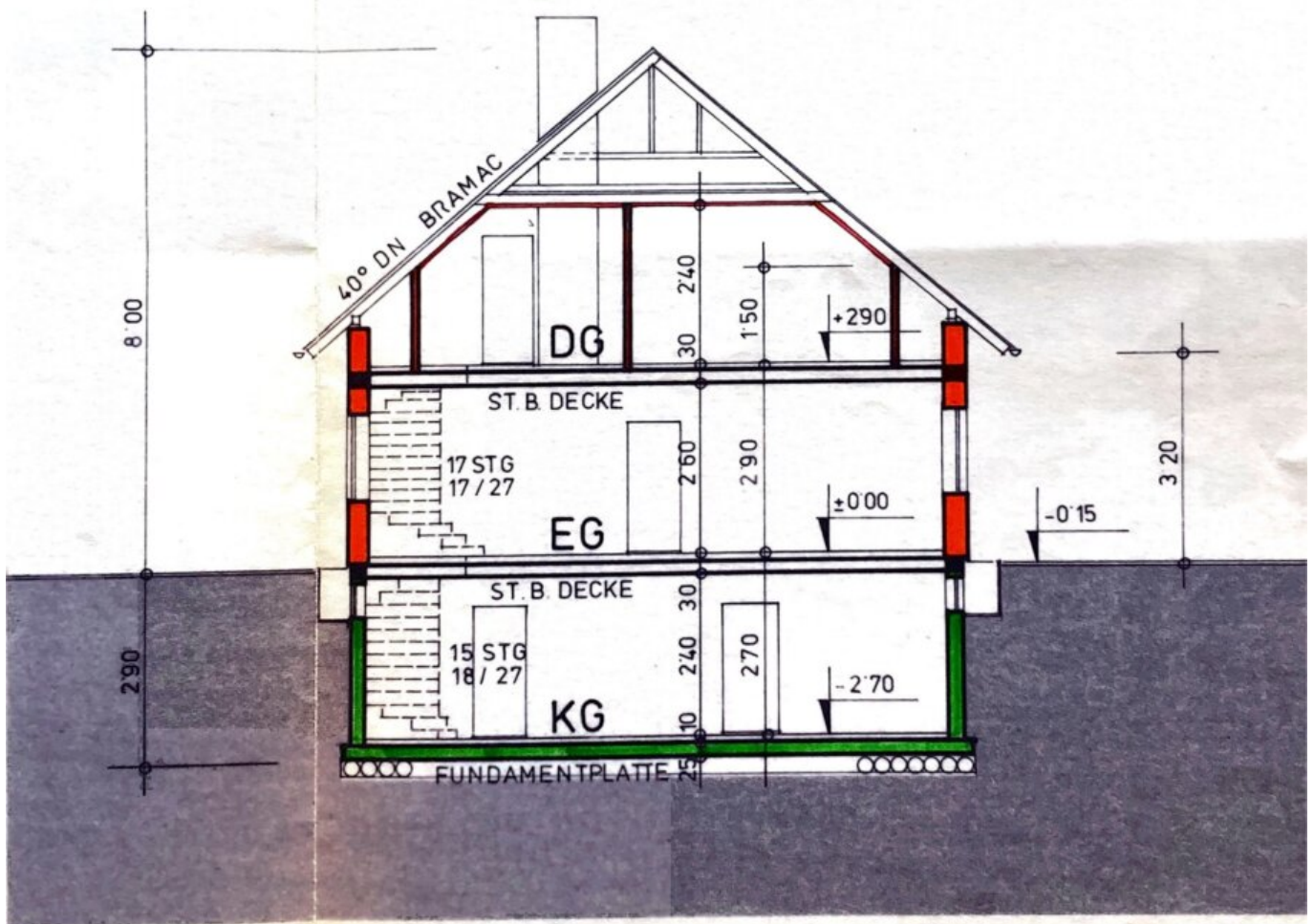


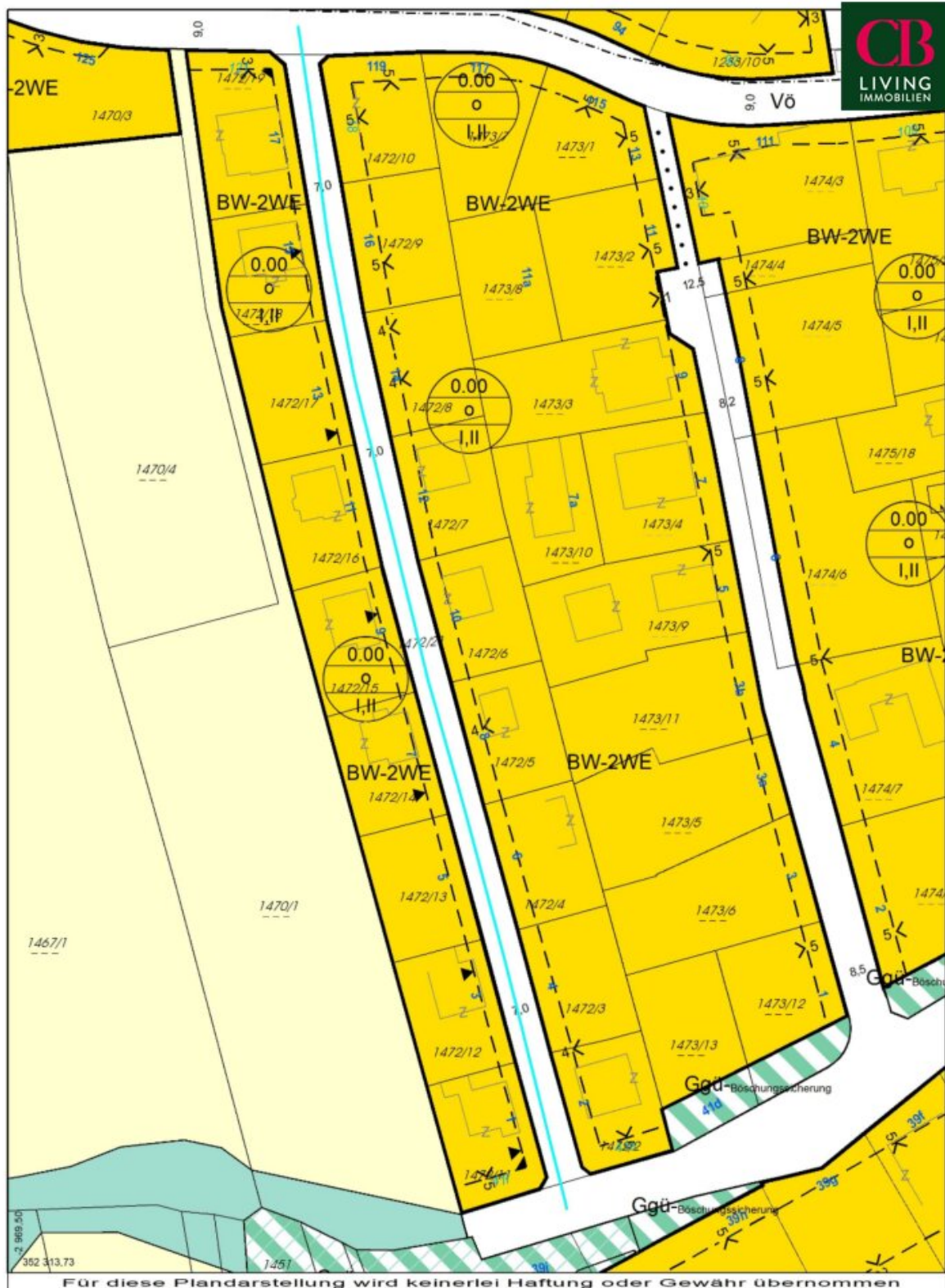
KELLERGE SCHOSS





# SCHNITT A - A





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

Karteninhalt:  
**Bebauungsplan**  
 Datum: 02.10.2025  
 Maßstab: 1:1 000  
 Homepage: <http://klosterneuburg.at>







**WebCity Klosterneuburg**

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

Karteninhalt:  
**Schutzzonen**

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





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

Karteninhalt:  
**Solarpotentialanalyse**  
 Datum: 02.10.2025  
 Maßstab: 1:1 000  
 Homepage: <http://klosterneuburg.at>





## 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