

# GRUNDSTÜCK AM ÖLBERG - KOMPLETT SANIERTES HAUS MIT STIFTSBLICK



**Objektnummer: 2287**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Helga Macho**

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

T +43 660 3670170



## Objektbeschreibung

Diese äußerst interessante Liegenschaft liegt in bester Lage am Ölberg und garantiert einen traumhaften Blick auf Klosterneuburg und das Stift bis hin nach Wien.

Der knapp 800 m<sup>2</sup> große, fast ebene, liebevoll angelegte Garten bietet auch Platz für ein Pool mit traumhafter Aussicht.

Im ersten Stock befinden sich der Wohn / Essbereich mit traumhaften Blick Richtung Stift und Wien., Küche, Abstellraum, Gäste WC.

Der zweite Stock bietet sich als Schlafbereich an mit 2 Kinderzimmern , Kinderbad und ein Elternschlafzimmer mit begehrter Garderobe und Badezimmer

Das Dach wurde ausgebaut zu einem weiteren Wohnraum mit Badezimmer.

Der durch Fenster belichtete Keller bietet ebenfalls reichlich Stauraum / Sauna, Kraftkammer, Vorräte

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap