

## **Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage von Klosterneuburg**



**Objektnummer: 311051**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kierlinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,64
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	137,94 €
USt.:	13,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2

2  
T  
H  
G  
V







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese hervorragend geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** in attraktiver Wohnlage von Klosterneuburg. Die Immobilie überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, die **sonnige Südausrichtung** sowie die ausgezeichnete Anbindung nach **Wien**. Hier verbindet sich Wohnkomfort, Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise.

### Highlights

- **Südseitiger Balkon**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **Lift vorhanden**
- **Separates WC**
- **Parkettböden & außenliegende Jalousien**
- **Top-Anbindung nach Wien**

### Raumaufteilung & Wohnkomfort

Über den **Lift** erreichen Sie bequem den 2. Stock und betreten die Wohnung über einen **einladenden Vorraum**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten. **Küche, Essplatz** und **gemütlicher Wohnbereich** lassen sich optimal integrieren. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen **Südbalkon**.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein **Doppelbett** und einen **großzügigen Kleiderschrank**. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum **Badezimmer** mit **Fenster**,

**Badewanne** und **Waschmaschinenanschluss**. Ein **separates WC** sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Die Wohnräume sind mit **stilvollen Parkettböden** ausgestattet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. **Außenliegende Jalousien** bieten Sonnenschutz und Privatsphäre. Der Wohnung ist außerdem ein **Kellerabteil** zugeordnet. Zusätzlich stehen im Wohnhaus ein **Fahrrad-** sowie **Kinderwagenabstellraum** zur Verfügung.

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um Baurechtswohnungseigentum. Der Baurechtszins ist einmal jährlich zu entrichten. Gerne übermitteln wir Ihnen die aktuelle Vorschreibung.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Klosterneuburg mit **ausgezeichneter Infrastruktur** und **hoher Lebensqualität**. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine rasche Verbindung nach Wien und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Die Nähe zur Donau, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die umliegenden Grünflächen schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Klosterneuburg zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen im Wiener Umland und verbindet naturnahes Wohnen ideal mit urbaner Nähe.

Diese Wohnung vereint **durchdachte Raumaufteilung, sonnige Ausrichtung** und **attraktive Lage** zu einem stimmigen Gesamtpaket – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.750m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <6.750m

U-Bahn <8.250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap