

**Neuer Preis: 4-Zimmer Bungalow mit Potential auf
Eigengrund mit Garten und Garage in attraktiver Lage von
Klosterneuburg**



Objektnummer: 1609/46971

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	876,00 m²
Keller:	72,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 286,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	70,89 €
USt.:	7,85 €
Provisionsangabe:	

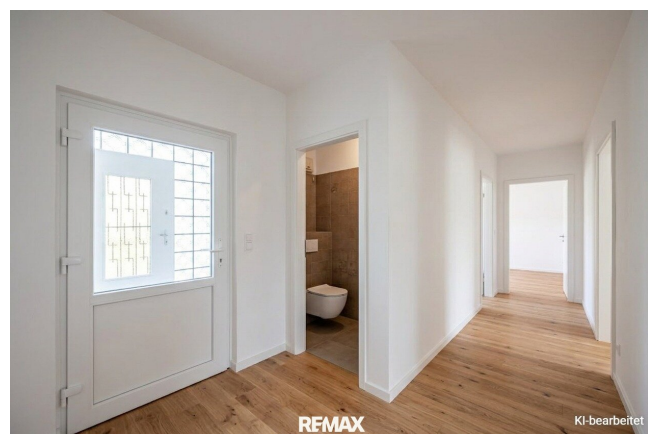
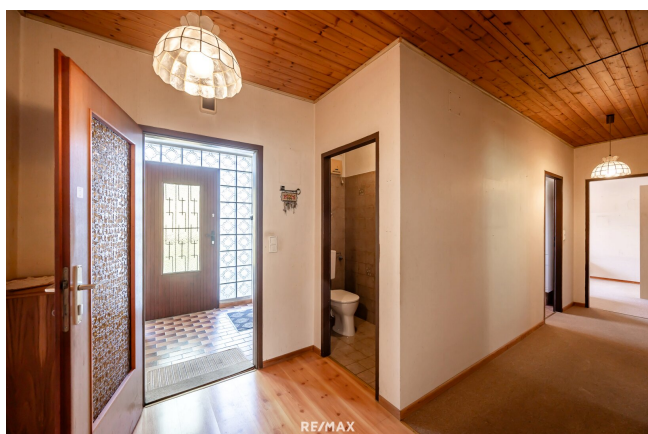
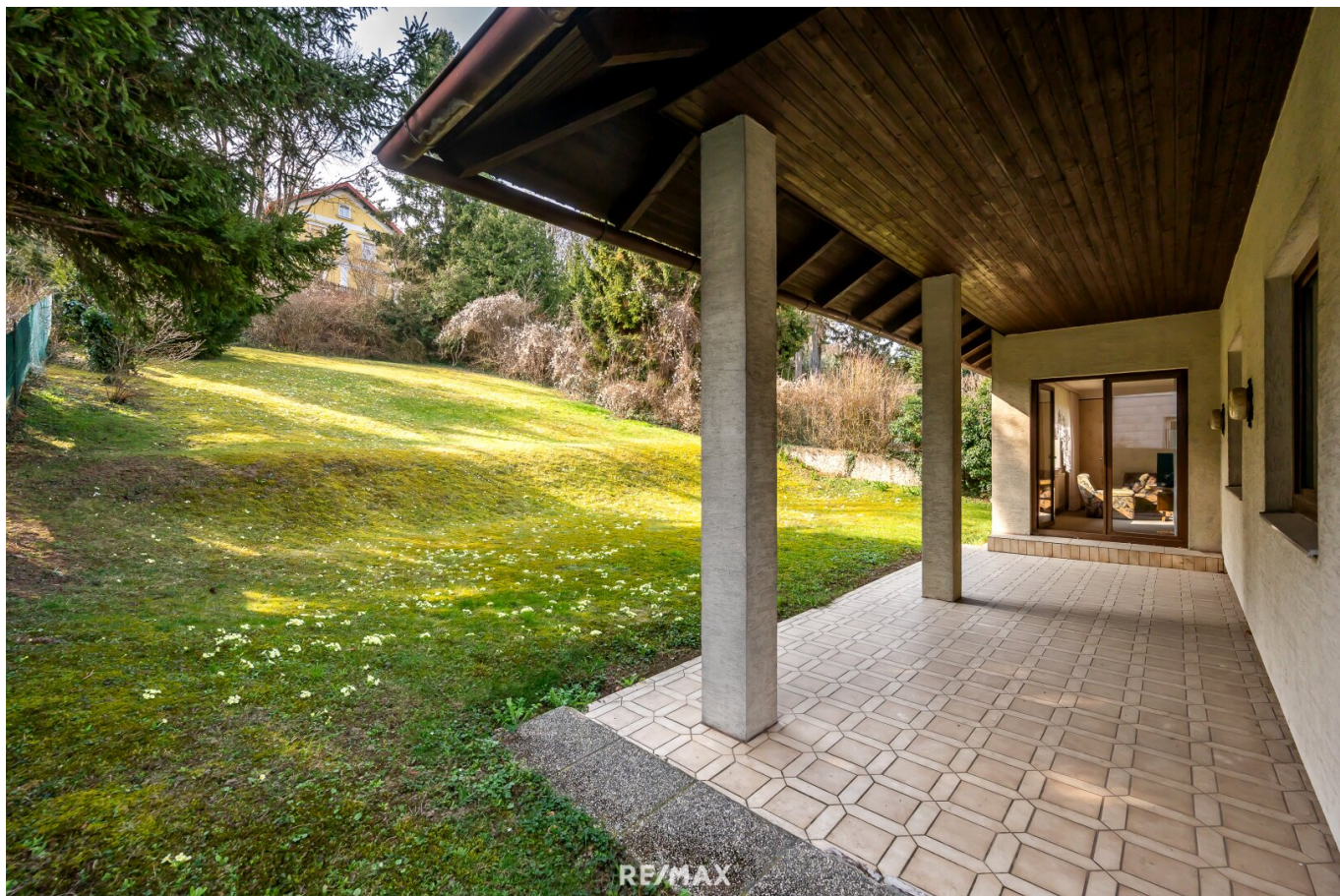
23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

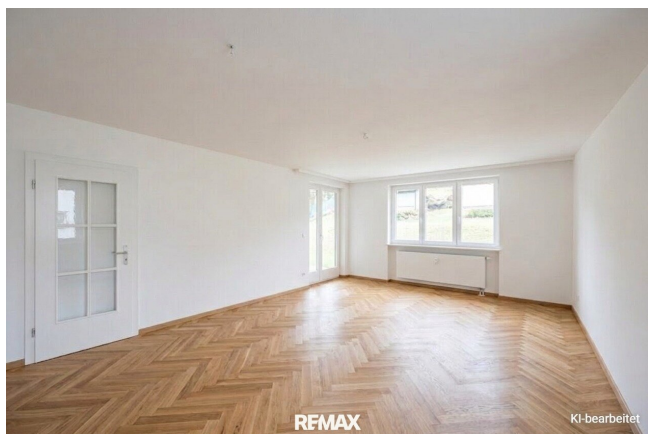


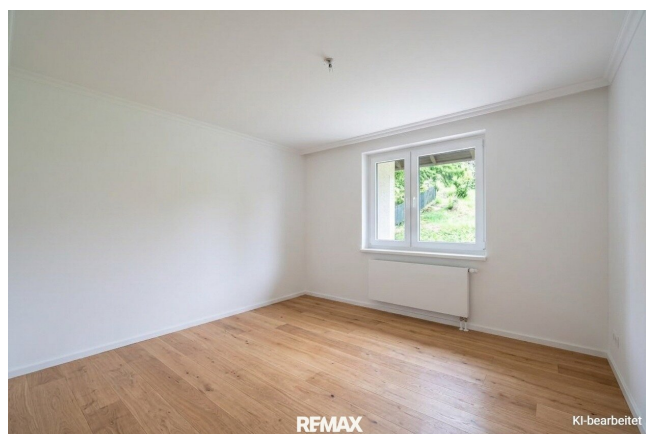
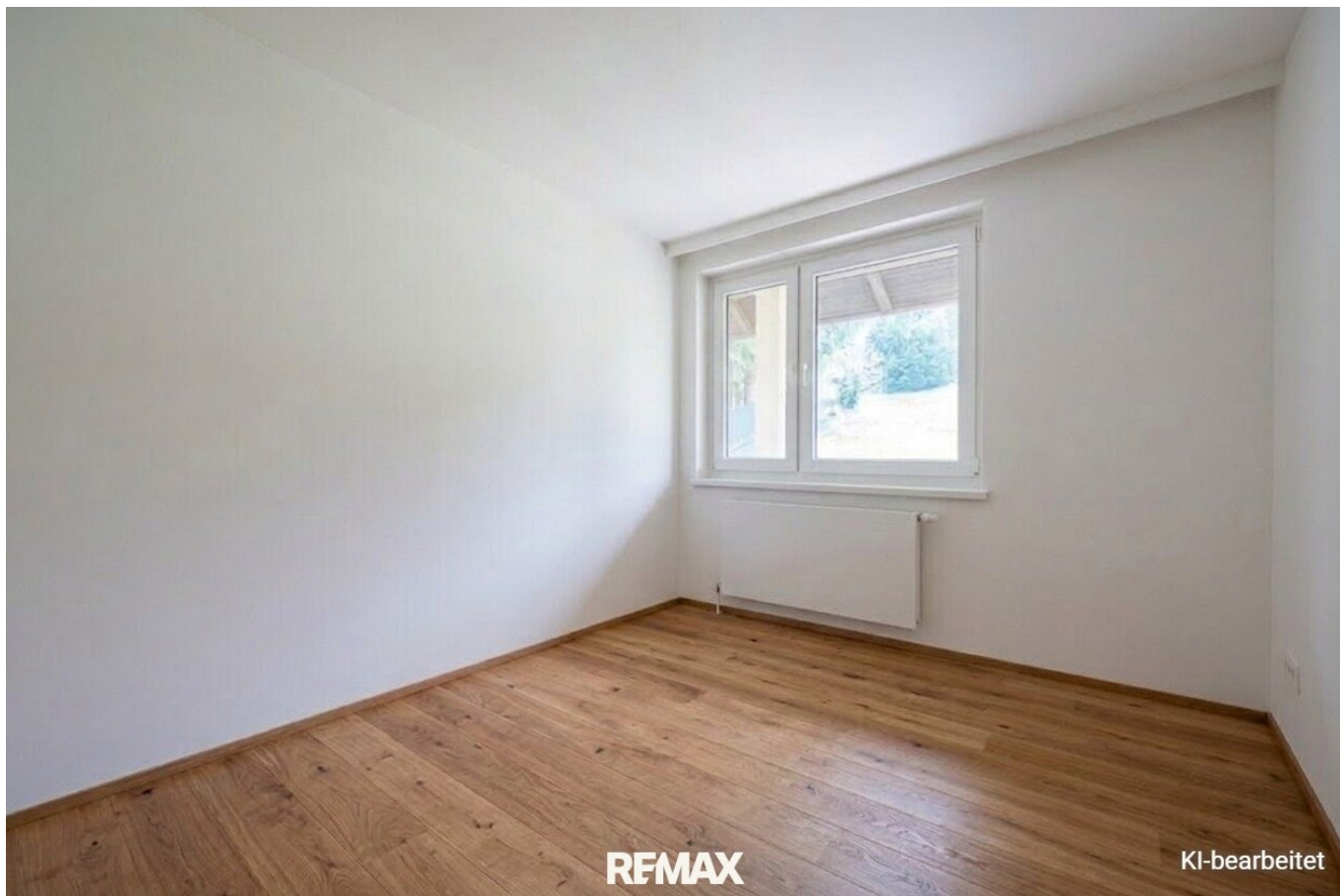
Mag. Matthias Schönwetter

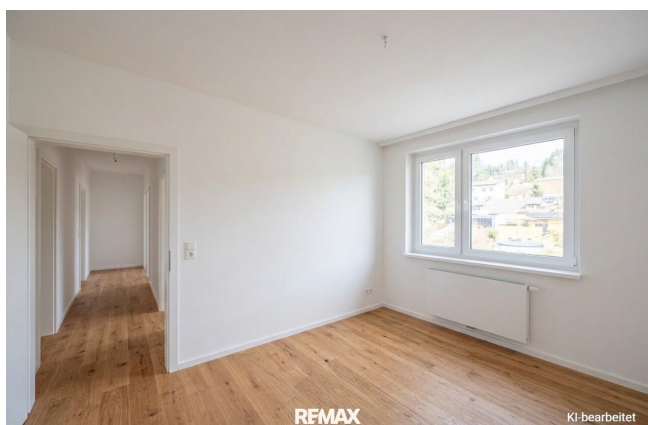


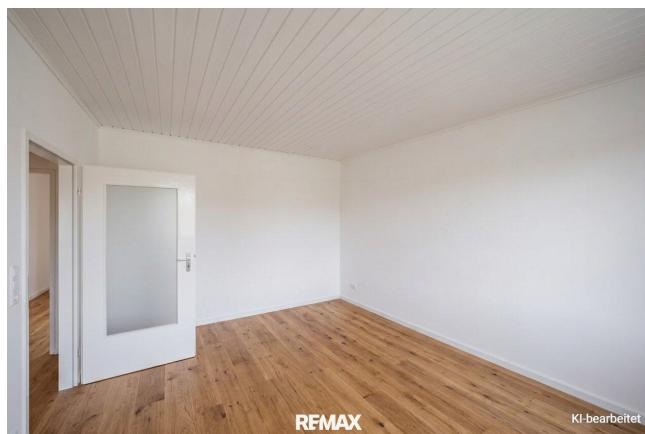
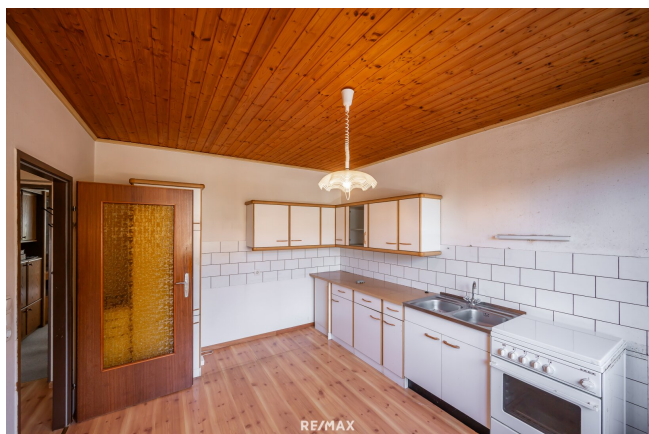


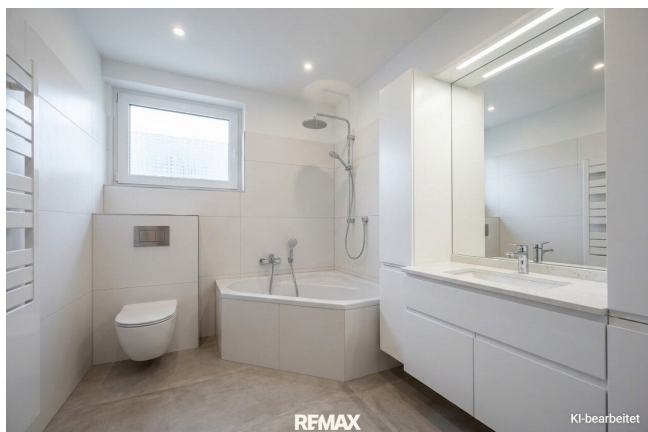






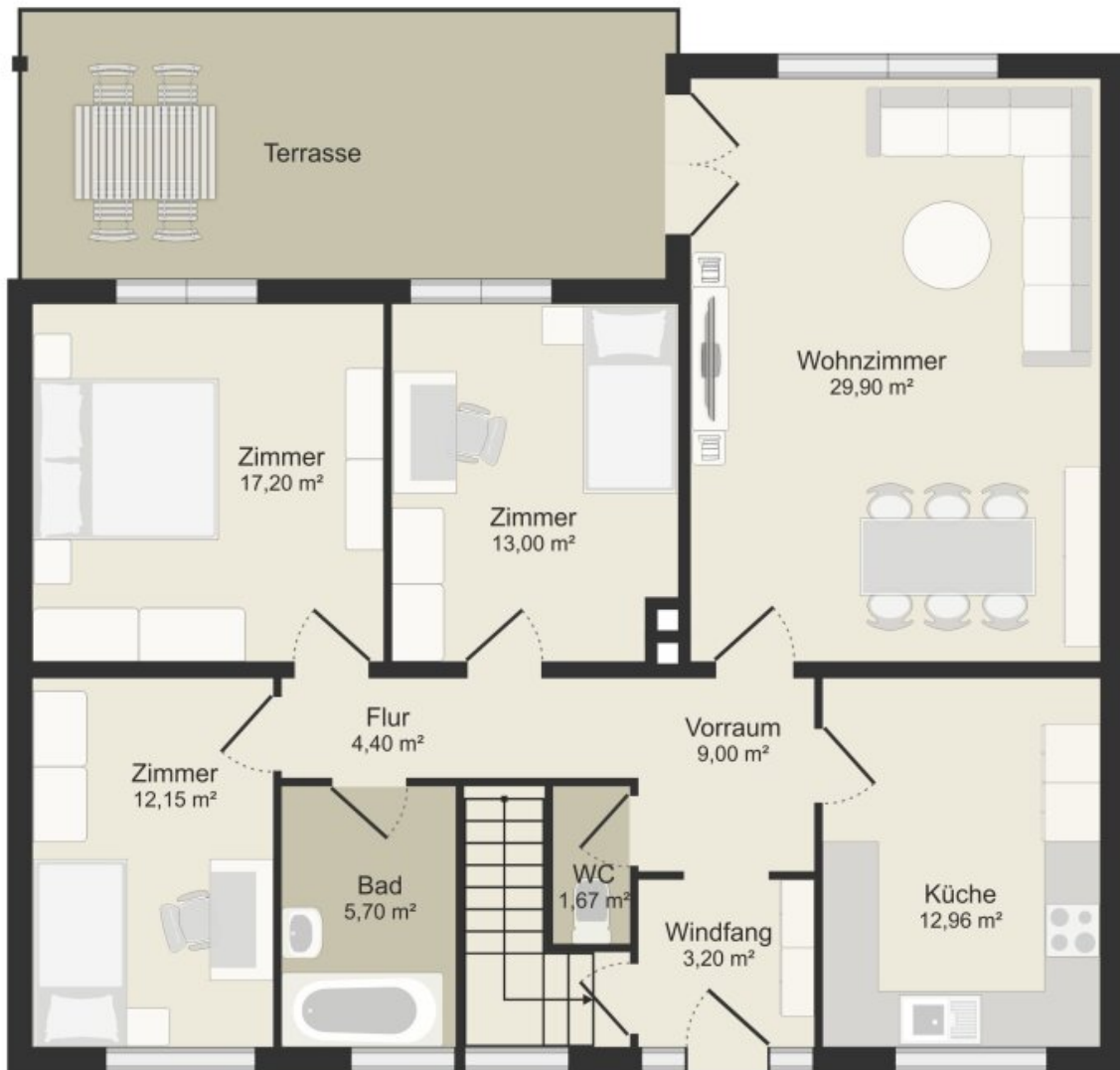












Erdgeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Der Bungalow besticht durch den Charme der 70er Jahre und liegt sonnig auf Eigengrund am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichem Verkehr und Naherholungsgebieten in der Nähe. Die Ausrichtung des Hauses ist Nord-Süd, mit einer Terrasse, die nach Süden zeigt und ganztägig hell ist, was optimale Bedingungen für Gartenliebhaber schafft.

Die Wohnfläche beträgt ca. 109 Quadratmeter und umfasst vier Zimmer in einem praktischen, familienfreundlichen Grundriss mit einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad, einem WC und drei Schlafzimmern. Die sonnige Terrasse eignet sich ideal für Frühstück im Freien oder den Genuss von Sonnenstunden. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzliche Nutzfläche bietet, eine geräumige Garage für ein Auto und Fahrräder oder ein Motorrad ist vorhanden.

Das Grundstück verfügt über eine großzügige über 850m² große Gartenanlage in leichter Hanglage mit gepflegtem Rasen, Ziersträuchern und einem gediegenen Vorgarten, der freundlichen Zugang zum Haus ermöglicht.

Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial zur Modernisierung. Gestaltungspotenziale bestehen in der einfachen Umsetzung aktueller Wohnräume, einem zeitgemäßem Bad und WC sowie hochwertigen Bodenbelägen.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung, ein Energieausweis liegt vor.

Die Besonderheit des Objekts liegt im Charme der 70er Jahre kombiniert mit individuellem Renovierungspotenzial. Privatsphäre wird durch die ruhige Sackgassenlage gewährt, und die gärtnerische Gestaltung sorgt für eine einladende Atmosphäre. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Keller als vielseitig nutzbare Fläche.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap