

Rarität am Ölberg - EASTERSALE



12 Ausblick

Objektnummer: 1609/41313

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	257,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	75
Terrassen:	15
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,38
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Martin F. Kny

Firma Mag. Martin F. Kny
Eduard Süßgasse 8/31
1150 Wien









402 Klosterneuburg Eichbergg. 30

Betreiber: Dr. Richard Verkehrsbetriebe & Verke GmbH Co KG; ZukunBus GmbH; Tel.: 02243/32171-20 • Alle Angaben ohne Gewähr • Gültig von 01.04.2023 bis 31.10.2023

Haltestellen

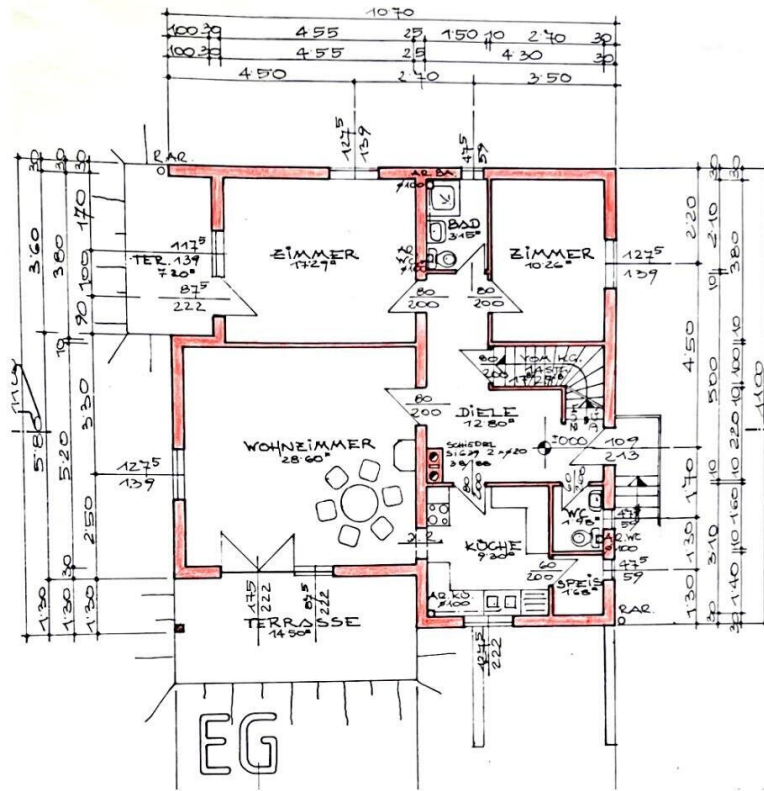
Fahrzeit in Min.

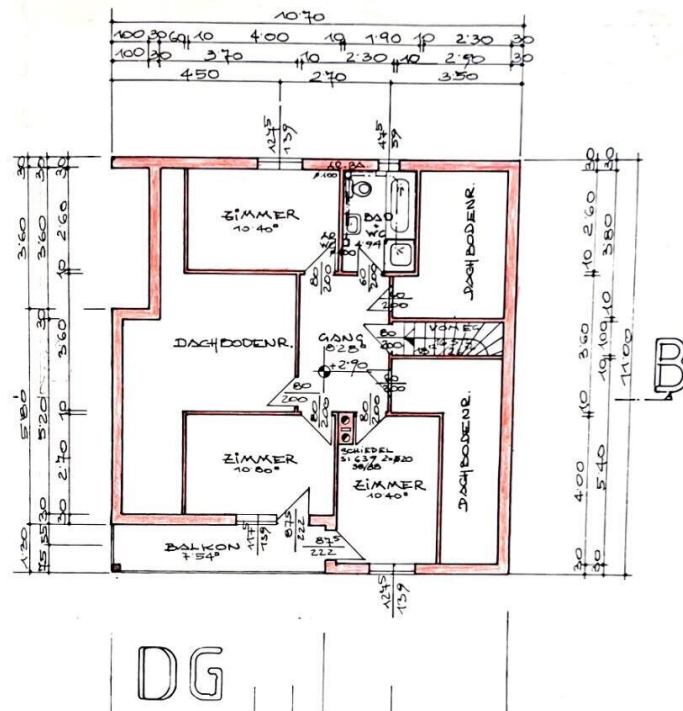
Montag - Freitag (Werktag)				Samstag (Werktag)		Sonn- und Feiertag	
Uhr				Uhr		Uhr	
5	46			5	46	5	48
6	06	16	36	6	46	6	48
7	06	16	33 ^A	7	16	7	48
8	06	36	46	8	16	8	48
9	16	46		9	16	9	48
10	16	46		10	16	10	48
11	16	46		11	16	11	48
12	16	46		12	16	12	48
13	16	46		13	16	13	48
14	16	46		14	16	14	48
15	16	46		15	16	15	48
16	06	16	36	16	16	16	48
17	06	16	36	17	16	17	48
18	06	16	36	18	16	18	48
19	06	16	36	19	16	19	48
20	16	46		20	16	20	48
21	16	46		21	46	21	48
22	46			22	36	22	36

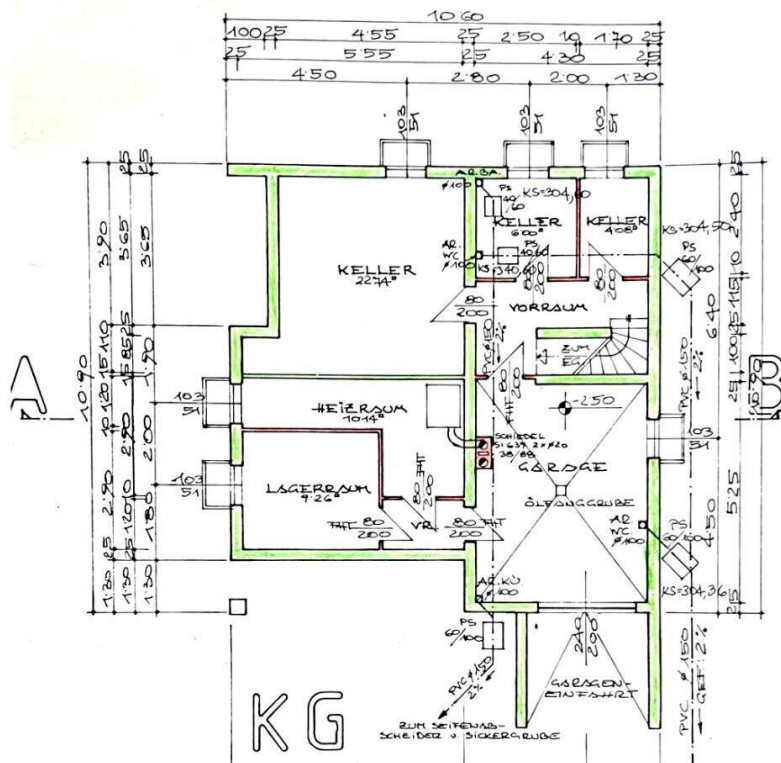
www.vor.at
0800 22 23 24
VOR AnachB App
ServiceCenter BahnhofCity Wien Westbahnhof

A = bis Klosterneuburg Gymnasium
 ▲ = an Schultagen in W/NO
 W/NO schulfreie Tage 22/23: 24.12.2022-07.01.2023, 04.-11.02., 01.-10.04., 27.-29.05., 01.07.-03.09., 27.10.-02.11., 15.11., 09.12.









Objektbeschreibung

**** Rarität am Ölberg ****

Unverbaubare Panoramaaussicht

Situiert im exklusiven Villenviertel am Ölberg bietet dieses Objekt eine atemberaubende Aussicht über den Wienerwald. Auf einer Nutzfläche von 257m² auf 3 Ebenen angeordnet ergibt sich viel Platz für die ganze Familie. Aufgrund der leichten Hanglage ist das Erdgeschoss mit dem Hauseingang über eine Freitreppe erreichbar. Der Wohnbereich befindet sich auf einem Plateau mit einer großen Terrasse und Pool die in der warmen Jahreszeit den Wohnraum erweitern. Das Haus wurde 1986 in Massivbauweise errichtet, verfügt über eine gute Bausubstanz und die Ausstattung entspricht der Epoche. Lage sowie Ausblick sind einzigartig, bieten viel Rückzugsfläche an und die exklusive Lage garantiert eine kontinuierliche Wertsteigerung über die Jahre.

Raumprogramm:

Erdgeschoss

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Küche mit AR
- Wohnzimmer mit Terrasse
- 2 Zimmer

Obergeschoss

- 4 Zimmer veränderbar

- 2 Abstellräume
- Badezimmer mit WC
- Balkon

Kellergeschoss

- Technikraum
- 4 Räume veränderbar
- Garage

Lage:

Der Ölberg ist eine sehr beliebte Wohngegend vor den Toren Wiens mit Ausblick auf die Voralpen. In wenigen Minuten sind Supermärkte, Kindergärten, Schulen und andere Einrichtungen leicht erreichbar.

- S Bahn S40 3,5km
- Stephansplatz 17km
- Interspar in 5 Minuten mit dem PKW

Höhepunkte:

- Atemberaubender Süd-West Ausblick
- Absolute Ruhelage in Sackgasse
- Südorientierung
- Swimming Pool
- Erweiterungsmöglichkeiten

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin oder besuchen unser Video unter

<https://www.youtube.com/watch?v=xTzX2wsLizg>

Eckdaten:

Grundstücksfläche: 766m²

Wohnfläche: ca. 150m²

Keller: ca. 84m²

Gesamtfläche: ca. 257m²

Terrassen: 15m²

Pool:

HBW: Klasse C

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap