

Helle Eigentumswohnung mit Loggia und Blick ins Grüne



Objektnummer: 6352/2605

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1987
Wohnfläche:	80,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 99,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	191,59 €
USt.:	19,16 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Zenaty

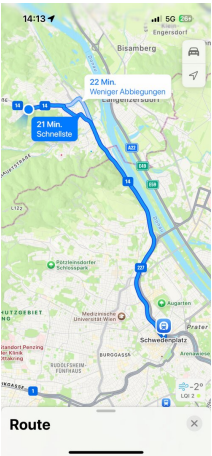
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

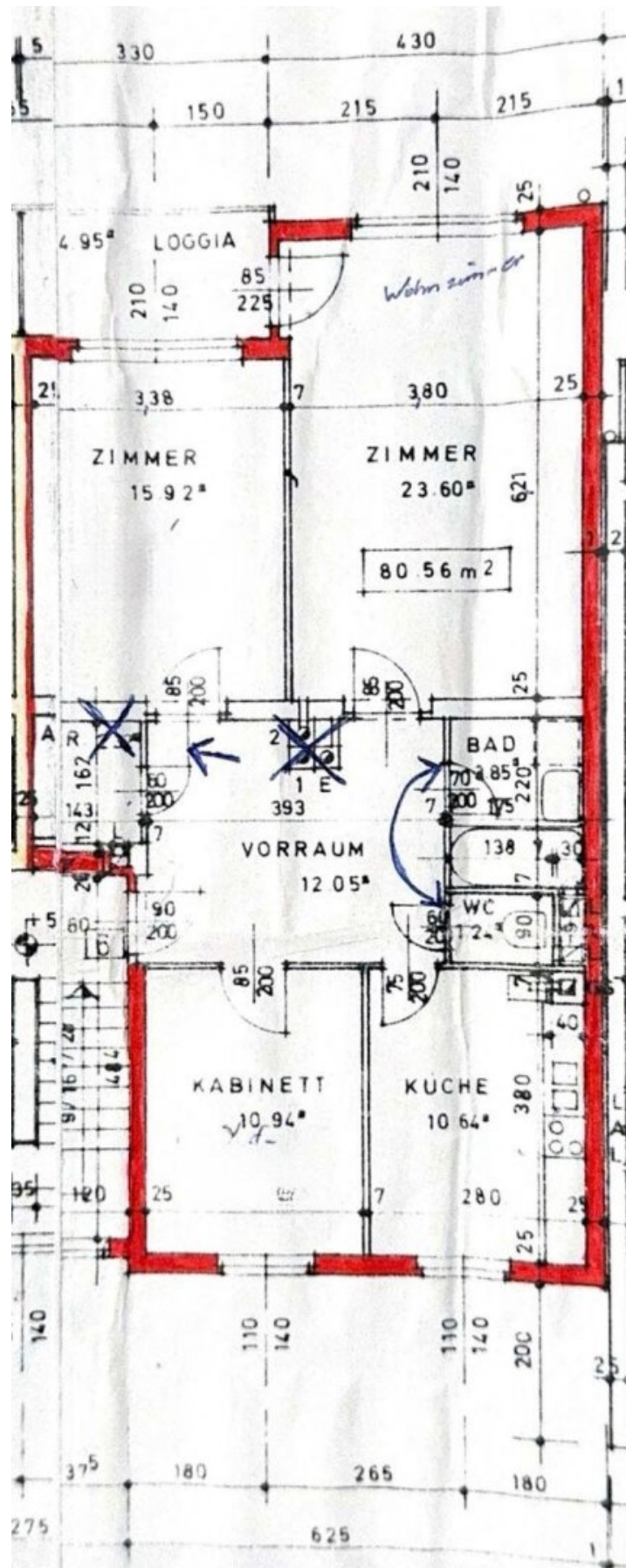
T +43 664 8171051

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause im Grünen und doch in Stadtnähe?

Jetzt rasch besichtigen und bei Kauf bis Ende Mai 2026 sogar über €4.000,- Grundbuchkosten sparen!

Diese helle, lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung in Klosterneuburg besticht durch einen herrlichen Weitblick auf den Ölberg auf der einen Seite sowie durch ein südwestlich gelegenes großzügiges Wohnzimmer samt Loggia mit einem entspannenden Blick in den Garten auf der anderen Seite.

Das 1987 errichtete Gebäude wurde vis-a-vis des Kierlingbaches auf einer kleinen Anhöhe abgesetzt von der Straße errichtet und bietet daher sowohl eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch eine ruhige Atmosphäre. Mit dem Autobus gelangen Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof Kierling oder auch direkt zur U4 Station Heiligenstadt. Mit dem Auto sind Sie in rund 20 Minuten in der Wiener Innenstadt, ein großer Spar Supermarkt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sie betreten die im 2. Stock gelegene Wohnung in einen großzügigen Vorraum, von dem sämtliche Räume dieser ruhigen Wohnung zentral begehbar sind: zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer mit Loggia, das Badezimmer, ein getrenntes WC, die moderne Küche und der Abstellraum. Vorraum, Küche und Badezimmer sind mit hellen, freundlichen Fliesen ausgestattet, das Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer mit einem Echtholz-Parkettboden. Die Küche wurde erst vor kurzem im Jahr 2024 komplett erneuert und ist mit modernen Küchengeräten ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein großes Kellerabteil mit Tageslichtfenstern zum Lüften sowie 2 PKW Stellplätze auf dem Parkdeck vor dem Gebäude. Direkt vis-a-vis der Wohnung befindet sich eine weitläufige Parkanlage die zum Spazieren und Ausspannen einlädt.

Überzeugen Sie sich selbst von der idyllischen und beruhigenden Stimmung in dieser attraktiven Eigentumswohnung - für eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen als Klosterneuburger gerne jederzeit zur Verfügung und kann Ihnen natürlich auch gerne alles über das Leben in unserer schönen Stadt erzählen.

Für eine rasche Besichtigung und Kauf-Entscheidung werden Sie jetzt noch mit über €4.000,- Kosteneinsparungen belohnt! Denn der Kauf dieser Immobilie zu eigenen Wohnzwecken bis Anfang Juni 2026 ist noch von der Grundbuch-Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% befreit! Über Details zu dieser Einsparungsmöglichkeit informiere ich Sie ebenfalls gerne. Der bereits reduzierte Kaufpreis von €339.000,- stellt einen Fixpreis dar.

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 <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap