

**Umfassend saniertes Einfamilienhaus in herrlicher
Waldrandlage! Superädifikat!**



Objektnummer: 2297

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1964
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

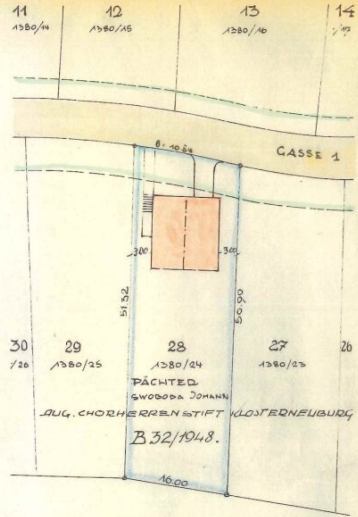
T +43 660 3670170
H +43 660 3670170







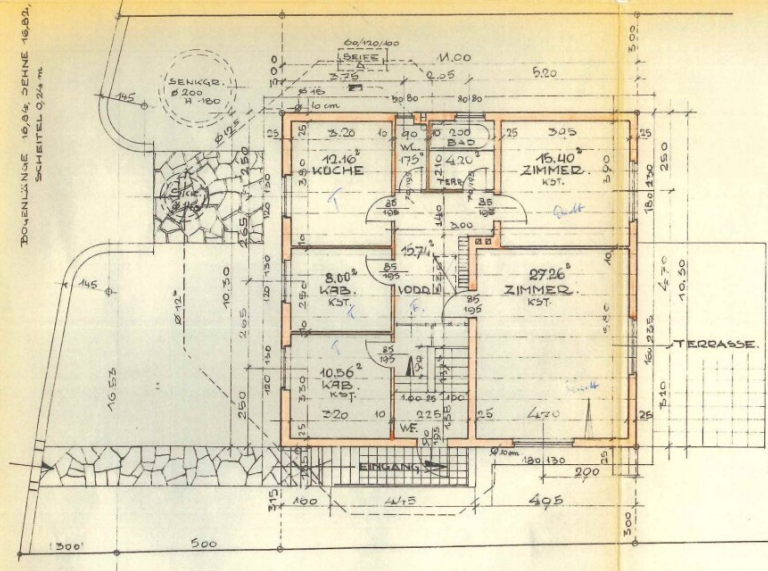
SITUATION.



LAGEPLAN 1:500

KATASTRALGEMEINDE KIERLING, EZ. 471.
GRUNDEIGENTÜMER:

ERDGESCHOSS.



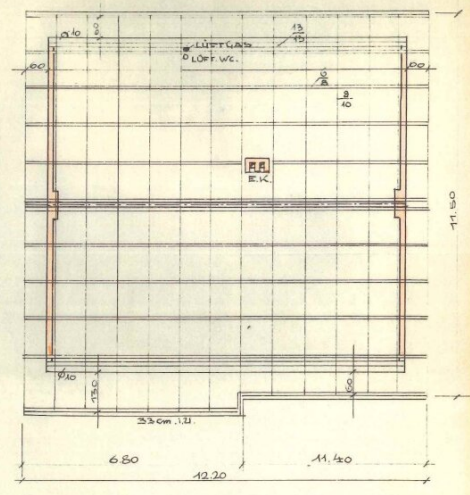
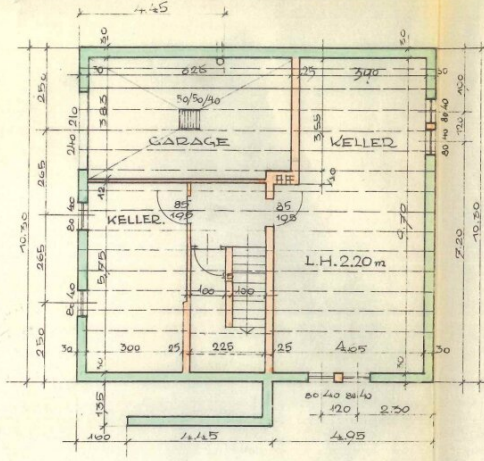
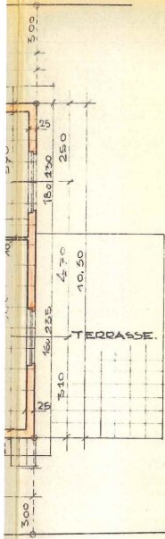
VERBAUT $113,30 \text{ m}^2$, UMBAUT $617,48 \text{ m}^2$
BEHEIZUNG - GASKONVEKTOREN.

KLOSTERNEUBURG, am 10. DEZ. 1963.

KELLERGESCHOSZ.

KELLERSTUFEN 27/17 cm, ERDGESCHOSS 30/6 cm
14 1/2" BREIT 100 cm. 1/4 1/2"

WERKSATZ.



GRUNDEIGENTÜMER:

Vorbehaltlich der bau- und gewerkschaftlichen Genehmigungen 17. Dez. 1963

Kanzleirektion
Stift Klosterneuburg

[Handwritten signature]

BAUWERBER:

Johann Lorboden

PLANUNG u. BAUFÜHRUNG

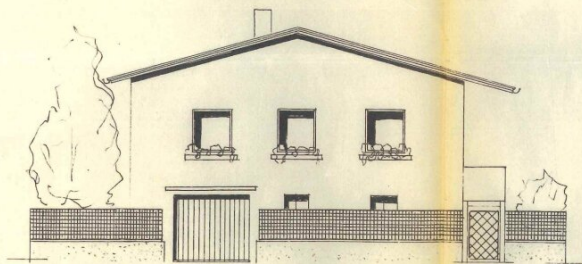
Architekt M. SIXT
Baumeister, Klosterneuburg, Schönborg 2
Tel. 2513, (02243 WZ)

109, am 10. DEZ. 1963.

PLAN FÜR DIE ERBAUUNG EINES EINFAMILIENHAUSES IN KIERLING, B

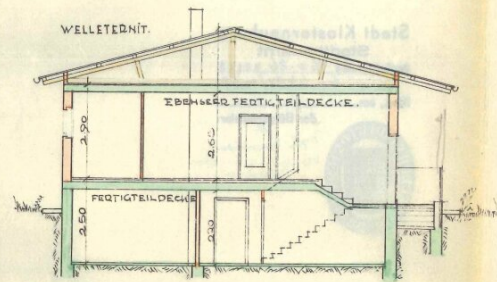
1:100.

HOHDANSICHT, GASSE



SITUATION.

SCHNITT A-B

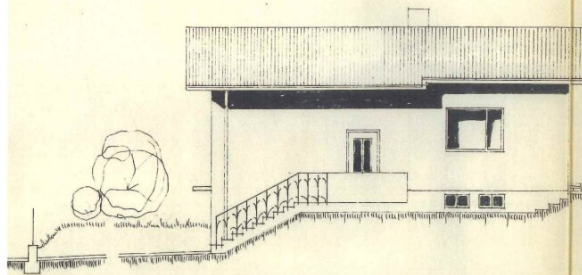


ERDGESCHOSZ.

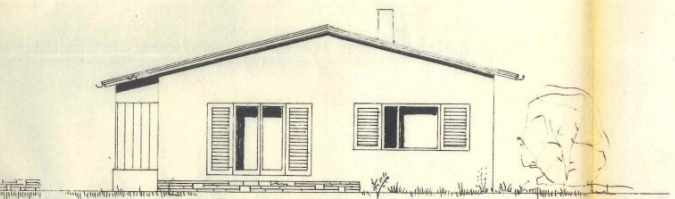
ING, EZ 471 GRST. 1380/24, FÜR DEN GRUNDPÄCHTER JOHANN SWOBODA.

10.

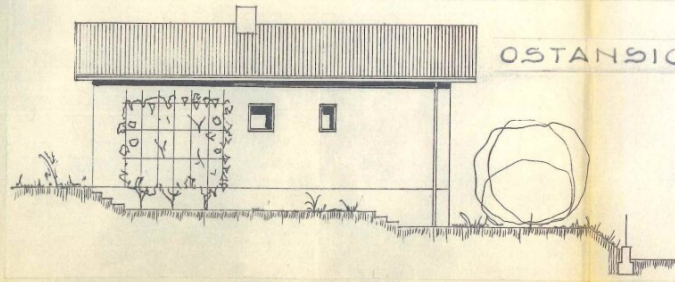
WESTANSICHT



SÜDANSICHT.



OSTANSICHT



KELLERGESCHOSZ.

KELLERSTUFEN 27/17 cm, EDDG. EINH. HOH. 306⁵
11 V. BREIT 100 m. 14 V.

WERKSATZ.

PLAN A



EINFAMILIENHAUS JOHANN SWOBODA, KIERLING

Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung
C. 103 C. 2 der n. B. Naturschutzverordnung vom
8. 11. 1958, LGBl. Nr. 120/1958 (2. Naturschutzver-
ordnung) und § 13, Abs. 2 des n. B. Naturschutz-
gesetzes vom 17. 5. 1961, LGBl. Nr. 40/1961, wird
von der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung
die Zueckennung erteilt.

Wien, am 22. 7. 64

Für den Bezirkshauptmann:

[Signature]
Naturschutzkonsulent



Stadt Klosterneuburg
Stadtbauamt

Gesamtgemäß § 16 u. 26 B. O. I. N. O.
6-6481/1963

Klbg., am 2. Juli 1964

der Bürgermeister:

[Signature]
Ing. Leop. Gschirmer
Stadtbauamt



Objektbeschreibung

Dieses sonnendurchflutete, familienfreundliche Haus liegt in herrlicher Grünruhelage am Waldrand und ist nach Süd- Westen ausgerichtet.

Es handelt sich um ein Superädifikat- das bedeutet, dass das Grundstück (in diesem Fall) dem Stift Klosterneuburg gehört. Für den Bestandsvertrag sind HALBJÄHRLICH ca. € 4.650.- zu entrichten.

Der große, weitgehend uneinsehbare Garten mit Altbaumbestand bietet zahlreiche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten und garantiert nicht nur Kindern viel Freiraum und Erholung!

Man kann direkt vom Garten aus in den Wald gehen und den Zauber der Natur genießen. Hier beginnt der Naturpark Eichenhain mit seinen zahlreichen Spazierwegen, Wiesen und Wäldern.

Der ansässige Bauer betreibt auch eine Weidewirtschaft und man kann über den Sommer die Kühe auf der Wiese beobachten- ein Highlight für Groß und Klein!

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend liebevoll saniert und modernisiert.

Es wurden sämtliche elektrische Leitungen sowie Wasser und Heizungsrohre (inklusive Therme und Heizkörper) erneuert, neue 3- fach verglaste Fenster mit Außenjalousien und Fliegengittern und eine neue Eingangstür eingebaut, alle Böden sowie die Küche und das Bad erneuert und ein gemütlicher Kamin im Wohnzimmer installiert.

Mit dem Ausbau des Kellers wurde ebenfalls begonnen- dieser ist aber noch nicht fertiggestellt.

Trotz der idyllischen Lage ist der öffentliche Bus mit ausgezeichnetener Wienanbindung in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch eine Volksschule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, ein Bankinstitut sowie mehrere Heurige und ein gemütlicher Gasthof sind fußläufig erreichbar.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß/Gartenebene:

- Windfang

- Vorzimmer

- Wohn- Essbereich mit integrierter Küche und Ausgang auf die Süd- Westterrasse
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC

Untergeschoß/Keller:

- Vorraum mit weiterem Eingang
- Straßenzimmer (Leitungen fertig- Ausbau fehlt)
- Werkstatt/ großer Hobby- und Technikraum
- Bad mit Dusche und WC (Leitungen und Anschlüsse fertig- Ausbau fehlt)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 Bauträrgeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap