

## Ankommen und aufatmen – Ihr Zuhause zwischen Stadt & Natur



**Objektnummer: 22156**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse 70
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	133,00 m <sup>2</sup>
Keller:	41,98 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	948.000,00 €
Betriebskosten:	195,50 €
USt.:	19,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7











Feldgasse 70  
3400 Klosterneuburg

Top 2 + EG

Wohnfläche	72,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	14 m <sup>2</sup>
Garten	ca. 133 m <sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnraum
- 3 Küche
- 4 WC
- 5 Terrasse
- 6 Garten

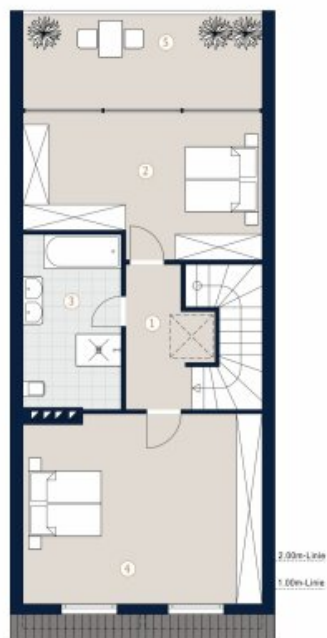


Feldgasse 70  
3400 Klosterneuburg

Top 2 + OG

Wohnfläche 54,78 m<sup>2</sup>  
Terrasse 13,44 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Terrasse

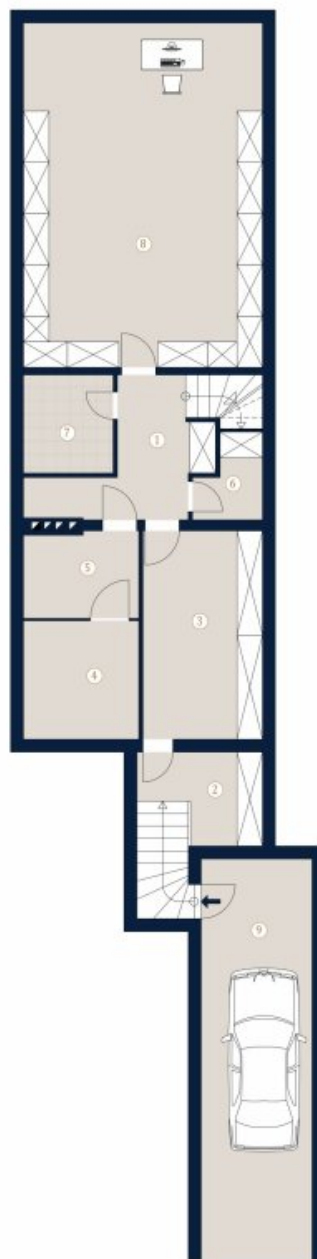


Feldgasse 70  
3400 Klosterneuburg

Top 2 • KG

Wohnkeller	44,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Keller	41,98 m <sup>2</sup>
Garage	24,71 m <sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Vorraum
- 3 Keller
- 4 Tankraum
- 5 Heizraum
- 6 Abstellraum
- 7 Sauna
- 8 Bibliothek/Büro
- 9 Garage



## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich verzaubern – dieses charmante Reihenhaus inmitten des Grünen heißt Sie bereits beim Betreten mit einem ganz besonderen Wohlfühlambiente willkommen.

Der großzügige Wohnbereich mit etwas abgegrenzter Küche bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine helle, einladende Atmosphäre. Die hochwertige Bulthaup-Küche ist dabei nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch technisch bestens mit Miele-Geräten ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse, die nahtlos in den weitläufigen, wunderschönen Garten übergeht – ein echtes Highlight für alle, die Ruhe und Natur schätzen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Fußbodenheizung sowie Dusche, Badewanne und WC. Für angenehme Temperaturen an heißen Tagen sorgen bereits montierte Klimageräte. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch maßgefertigte Tischler-Einbauten, die sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen und für eine besonders hochwertige Wohnqualität sorgen. Die südwestlich ausgerichtete Terrasse bietet Ihnen sonnige Stunden bis in den Abend hinein – begleitet von einer absoluten Ruhelage, die zum Entspannen und Abschalten einlädt.

Auch der Kellerbereich begeistert mit besonderen Möglichkeiten: Eine großzügige Einbau-Bibliothek schafft ein einzigartiges Ambiente, zusätzlich kann dieser Raum ideal als Büro mit Blick ins Grüne verwendet werden. Eine Sauna rundet das Angebot ab und lädt zu erholsamen Wellnessmomenten in den eigenen vier Wänden ein.

Besonders praktisch, über die Garage gelangen Sie direkt in den Keller, der zusätzliche Stauffläche bietet, sowie auch bequem in den Wohnbereich.

Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgen außerdem eine Alarmanlage und Sicherheitsrollos.

Alle fix verbauten und verankerten Gegenstände wie Einbauschränke, die Küche etc. sind bereits im Kaufpreis inkludiert. Einzelne Möbelstücke können optional gegen Aufpreis übernommen werden.

Ideal für Jungfamilien, Gartenliebhaber und alle, die ihre Freizeit gerne im Freien verbringen – ein Zuhause, das Natur, Ruhe und Lebensqualität vereint und ab sofort verfügbar ist.

### Lage:

Die Feldgasse 70 befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage in Kierling / Klosterneuburg – einer der beliebtesten Wohngegenden direkt an der Wiener Stadtgrenze. Die Umgebung

bietet hohe Lebensqualität, viel Natur und gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung nach Wien ist sowohl mit dem Auto als auch öffentlich sehr gut, über die S-Bahn (S40) sowie Busverbindungen gelangen Sie rasch nach Wien, auch die Verbindung über Heiligenstadt ist ideal für Pendler.

## **Nebenkosten:**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <975m

Apotheke <1.050m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <2.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.025m

Kindergarten <750m

Universität <1.950m

Höhere Schule <8.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.925m

**Sonstige**

Bank <2.675m

Geldautomat <2.675m

Post <775m

Polizei <2.900m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <7.025m

U-Bahn <8.700m

Bahnhof <2.650m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap