

## **Top Einfamilienhaus in Klosterneuburg – 6 Zimmer - Terrasse - Garage -Pool**



**Objektnummer: 19364**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	202,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

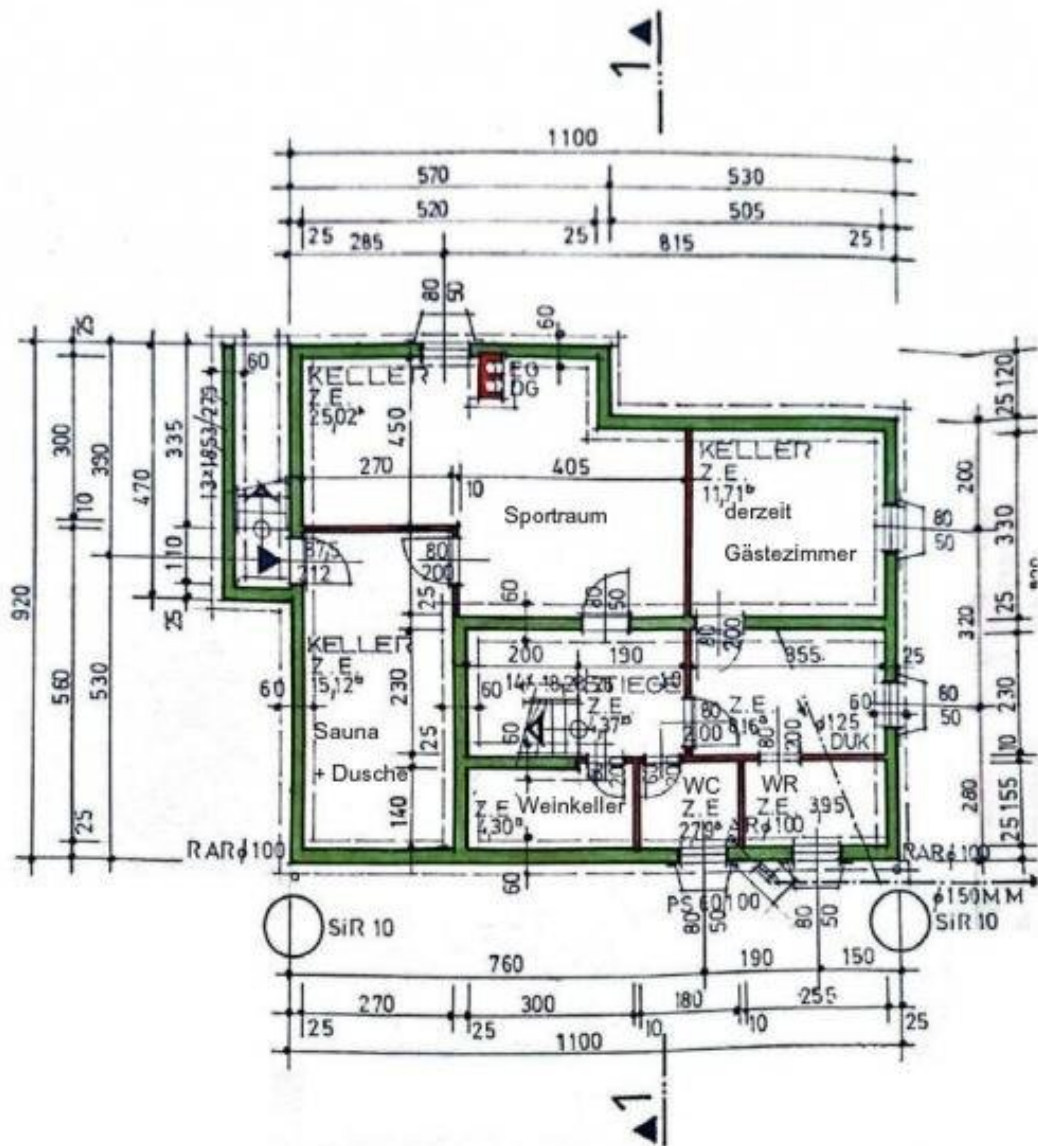
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









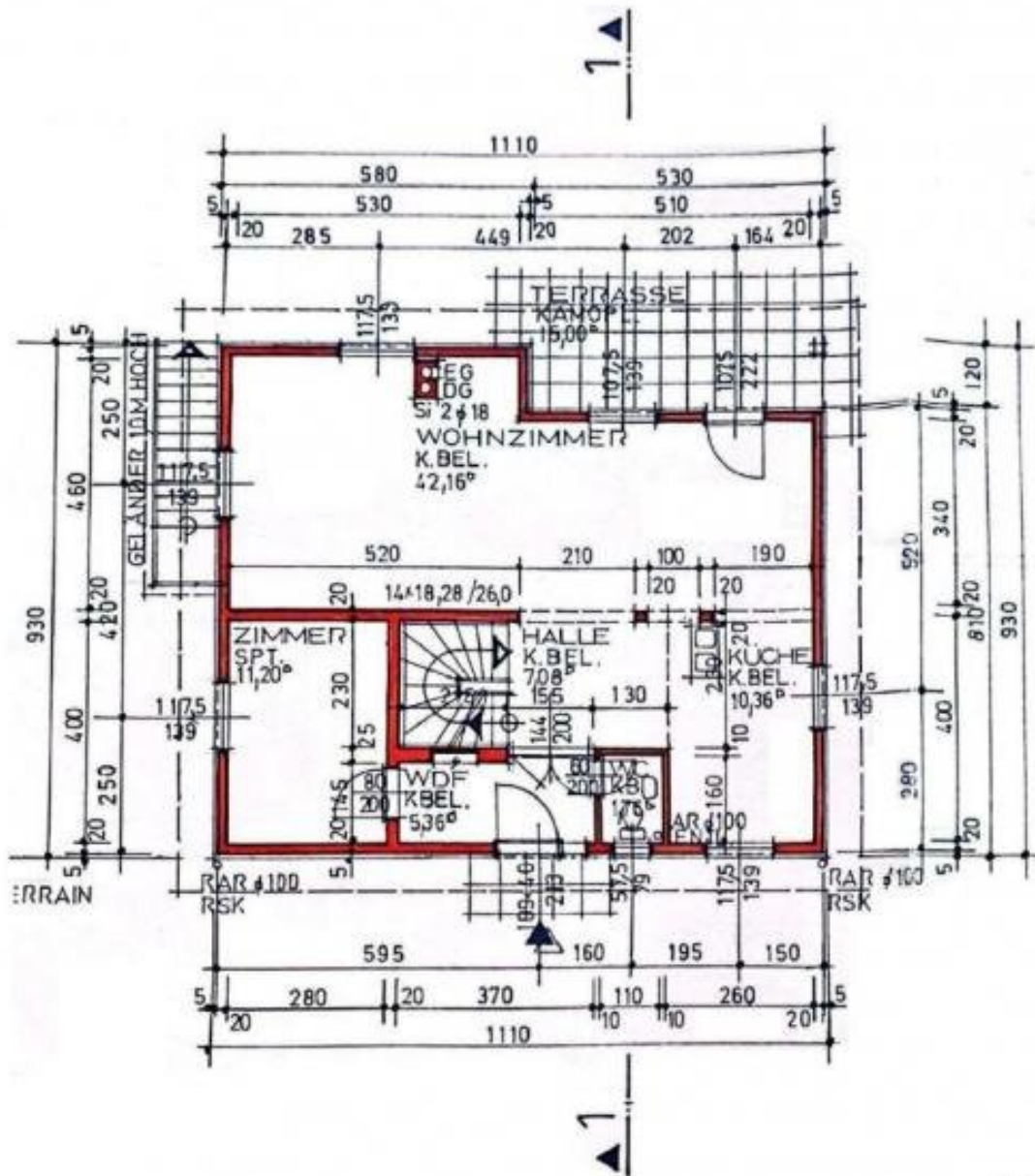


**KELLERGESCHOSS -256**  
 VERBAUTE FLÄCHE : 94,84M<sup>2</sup>  
 NUTZFLÄCHE : 75,42M<sup>2</sup>



[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)





ERDGESCHOSS  
 VERBAUTE FLÄCHE  
 WOHNNUTZFLÄCHE

±0,00 = 298,85  
 96,78 M<sup>2</sup>  
 77,90 M<sup>2</sup>



[www.homefinding.at](http://www.homefinding.at)

# Objektbeschreibung

## Zur Immobilie

Dieses sehr schöne Einfamilienhaus mit Pool und Garage befindet sich am beliebten Ölberg in Klosterneuburg.

Video : <https://youtu.be/dt8Xw9INSS>

Bei den Bildern, handelt es sich teilweise um Symbolbilder!

## LAGE

Das Stadtzentrum von Klosterneuburg ist in wenigen Minuten per Auto oder Bus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Volksschule, Kindergarten, Apotheke, Supermärkte etc befinden sich ca 4 Minuten entfernt. Entlang der Donau gibt es einen schönen Donauradweg.

## OBJEKT

Das Haus verfügt auf 3 Ebenen über folgende Räume:

### >EG:

.Vorzimmer

.ca 42m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit Kamin

.offene Küche

.Schlafzimmer

.WC

.Gartenterrasse mit Pool und Jakuzzi

**>OG:**

- .Vorraum
- .Schlafzimmer mit Schrankraum
- .2 weitere Schlafzimmer
- .Badezimmer (Wanne, Dusche, Fenster)
- .WC

**>KG:**

- .Vorzimmer
- .Zimmer
- .Fitnessraum
- .Wirtschaftsraum
- .Weinkeller
- .Sauna mit großer Dusche
- .Aufgang zum Garten

**Ausstattung:**

- .möbliert
- .Fliesen- und Parkettböden
- .Kamin im Wohnzimmer
- .Swimming-Pool (7,00 x 3,50m, Baujahr 1987)

.Jakuzzi

.Waschmaschine

.Trockner

.Sauna

.Alarmanlage

.Garage für 1 Auto

.Fertigteilhaus

.KG: Streifenfundament, Betonwände (außen), Düwasteine (innen), Fertigteildecke 16cm, Schiedelkamin 18cm), Betonsteige

.EG: Fertigteilwände (außen 20cm), Fertigteilwände (innen 10cm), Zementestrich 4cm, Fertigteildecke (16cm), Schiedelkamin (18cm)

.DG: Zwischenwände (Holzriegel 17cm), Außenwand (Eternit Doppeldeckung), Walmdach mit Eternit Doppeldeckung

**DERZEITIGE mtl. BK:** ca 110,00.-

.Wasser: € 41,00.-

.Kanal & Gemeinde: € 54,00.-

.Müll: € 15.-

## **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

.

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.

## **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 <8.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap