

## **Sommertraum mit Donaublick: Charmantes Stelzenhaus mit Pool und XL-Garten**



**Objektnummer: 6725**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	524.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.864,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

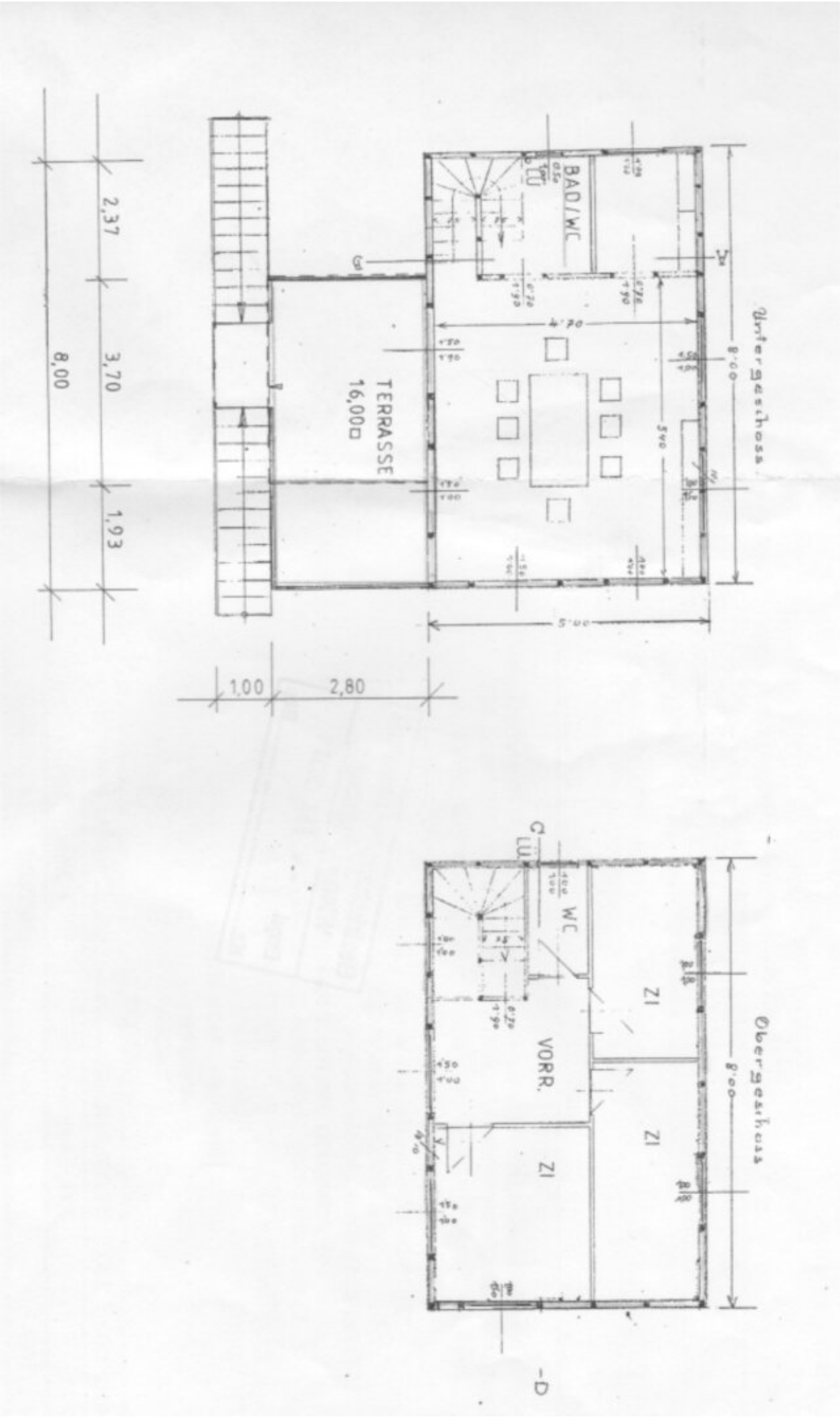
T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

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









# Objektbeschreibung

Vergessen Sie den Alltag! Im begehrten Kleingartenverein „Rollfähre“ (Klosterneuburg) erwartet Sie dieses charmante, top-gepflegte Stelzenhaus. Auf einem unbefristeten Pachtgrundstück genießen Sie absolute Ruhe, einen privaten 40 m<sup>2</sup> Pool und den direkten Blick zur Donau. Einzugsbereit, gedämmt und mit viel Liebe zum Detail renoviert und laufend liebevoll gepflegt.

## Die Top-Features

- **Wohnkomfort:** Ca. 75 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, 3 separate Schlafzimmer – ideal für Familien und Gäste
- **Outdoor-Highlight:** 16 m<sup>2</sup> Aussichtsterrasse + Poolterrasse.
- **Garten-Paradies:** Ca. 850 m<sup>2</sup> liebevolles Grün mit Hochbeeten, Obstbäumen und eigenem Brunnen zur Bewässerung.
- **Badespaß:** Großer 40 m<sup>2</sup> Swimmingpool für heiße Sommertage.
- **Extras:** Edle Föhrenholzböden, 2 PKW-Stellplätze auf dem Grund, 21 m<sup>2</sup> Stauraum unter dem Haus.

## Lage: Natur trifft Stadtnähe

- **2. Reihe zur Donau:** perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Laufen, Schwimmen, Rudern etc.
- **Perfekt angebunden:** 5–10 Min. zum Bahnhof Klosterneuburg-Kierling und zum Zentrum Klosterneuburg (Einkaufen, Apotheken), nur 25 Min. bis zur Wiener Innenstadt

## Kurz-Info

- **Grundstück:** ca. 941 m<sup>2</sup> (unbefristeter Pachtgrund)

- **Zustand:** Sehr gut / Laufend modernisiert
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung
- **Kaufpreis:** EUR 524.000
- **Pachtzins:** EUR 3.193,73 jährlich
- **Verfügbarkeit:**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap