

# Langfristige Renditechance und Wertsteigerungspotenzial in Klosterneuburg | Weinberg- und Wiesenblick – perfekte Anlage



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

KAUF || Charmante Anlegerwohnung mit  
traumhaftem Grünblick – modernisiert & mit  
Zukunftsperspektive

**Objektnummer: 6013/905**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,65 €
<b>USt.:</b>	9,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien



Zimmer  
3



Bäder  
1



WC  
1

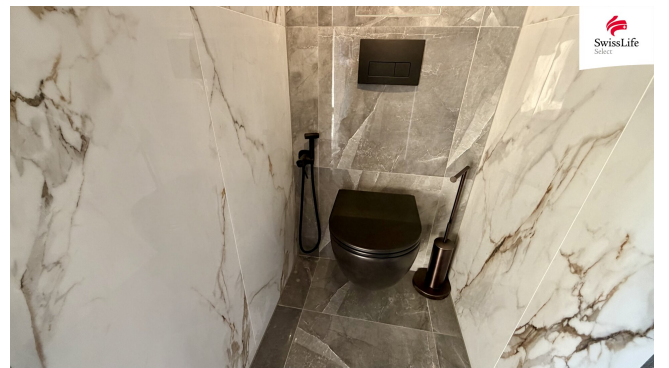


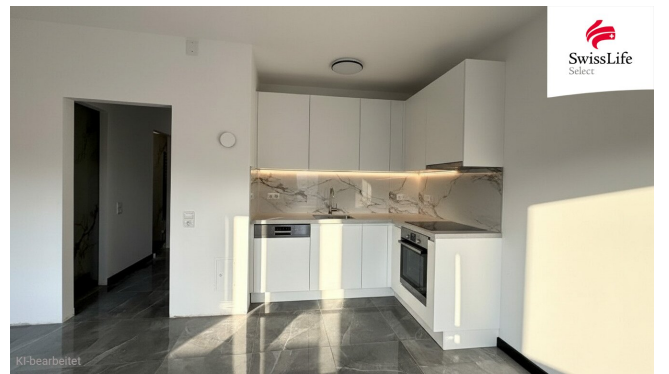
Fläche  
46 m<sup>2</sup>

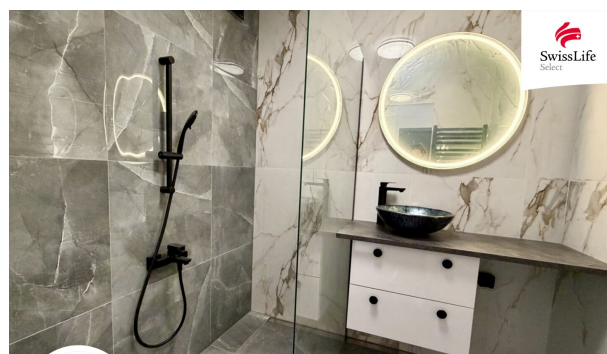
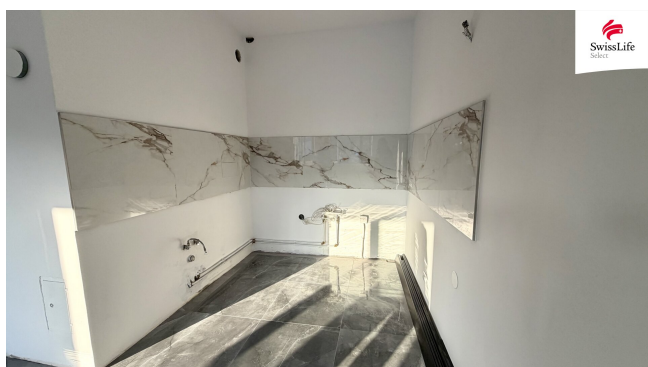


Kaufpreis  
180.000 €









Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

[stephanie.zowa@swisslife-select.at](mailto:stephanie.zowa@swisslife-select.at)  
+43 664 3069980







# Objektbeschreibung

## Charmante Anlegerwohnung mit einzigartigem Grünblick in Klosterneuburg

In ruhiger Lage der Hermannstraße in Klosterneuburg befindet sich diese modernisierte Einzimmerwohnung im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses.

Die Wohnung überzeugt durch eine stilvolle Modernisierung mit hochwertigen Marmoreffekt-Fliesen im Wohn- und Sanitärbereich. Das Badezimmer wurde ebenso wie das WC vollständig erneuert und verfügt über eine moderne Walk-in-Dusche, einen Waschtisch, einen Handtuchtrockner sowie eine praktische Nische für die Waschmaschine.

Der Wohnraum bietet dank einer eigenen Küchennische eine angenehme Raumstruktur und ausreichend Platz für Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Die Küche wird noch neu eingebaut.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Ausblick ins Grüne Richtung Kerbelwiese mit Blick auf Wiesen und Weinberge.

Die Wohnung eignet sich hervorragend als langfristige Vorsorgeimmobilie oder Anlage für kommende Generationen, da sie aktuell mit einem persönlichen Nutzungsrecht verbunden ist.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer / Flur
- großzügiger Abstellraum mit Einbaukästen
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- separates WC
- Wohn- und Schlafraum mit Küchennische

### Lage & Infrastruktur

Sehr gute Infrastruktur in fußläufiger Umgebung:

- Supermarkt ca. 5–7 Minuten
- Apotheke ca. 6–8 Minuten
- Bushaltestelle ca. 3–5 Minuten

- Bahnhof / Schnellbahn ca. 10–15 Minuten

Die Wiener Innenstadt ist mit der Bahn in etwa 13 Minuten erreichbar.

Diese Immobilie vereint Sicherheit, Perspektive und wirtschaftlichen Vorteil auf besondere Weise. Durch das vereinbarte **lebenslange Wohnrecht** des aktuellen Eigentümers wird die Wohnung mit einem **attraktiven Abschlag zum Marktpreis** angeboten. Dadurch eröffnet sich eine seltene Gelegenheit, in eine gefragte Lage zu investieren und gleichzeitig von einer langfristig vielversprechenden Wertentwicklung zu profitieren.

Gleichzeitig bietet diese Konstellation ein hohes Maß an Verlässlichkeit: Die Wohnung bleibt bis zur späteren Eigennutzung in den Händen eines **umsichtigen und sorgfältigen Bewohners**, der sie pflegt und erhält – ein Aspekt, der gerade für langfristig orientierte Käufer von großem Vorteil ist.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap