

Sommertraum mit Donaublick: Charmantes Stelzenhaus mit Pool und großem Garten



Objektnummer: 6737

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

18.864,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

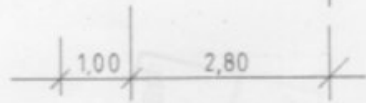
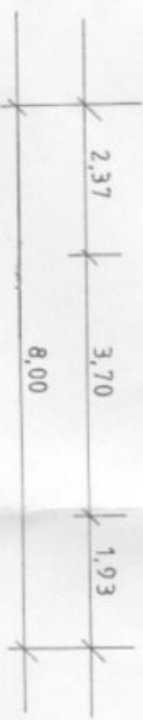
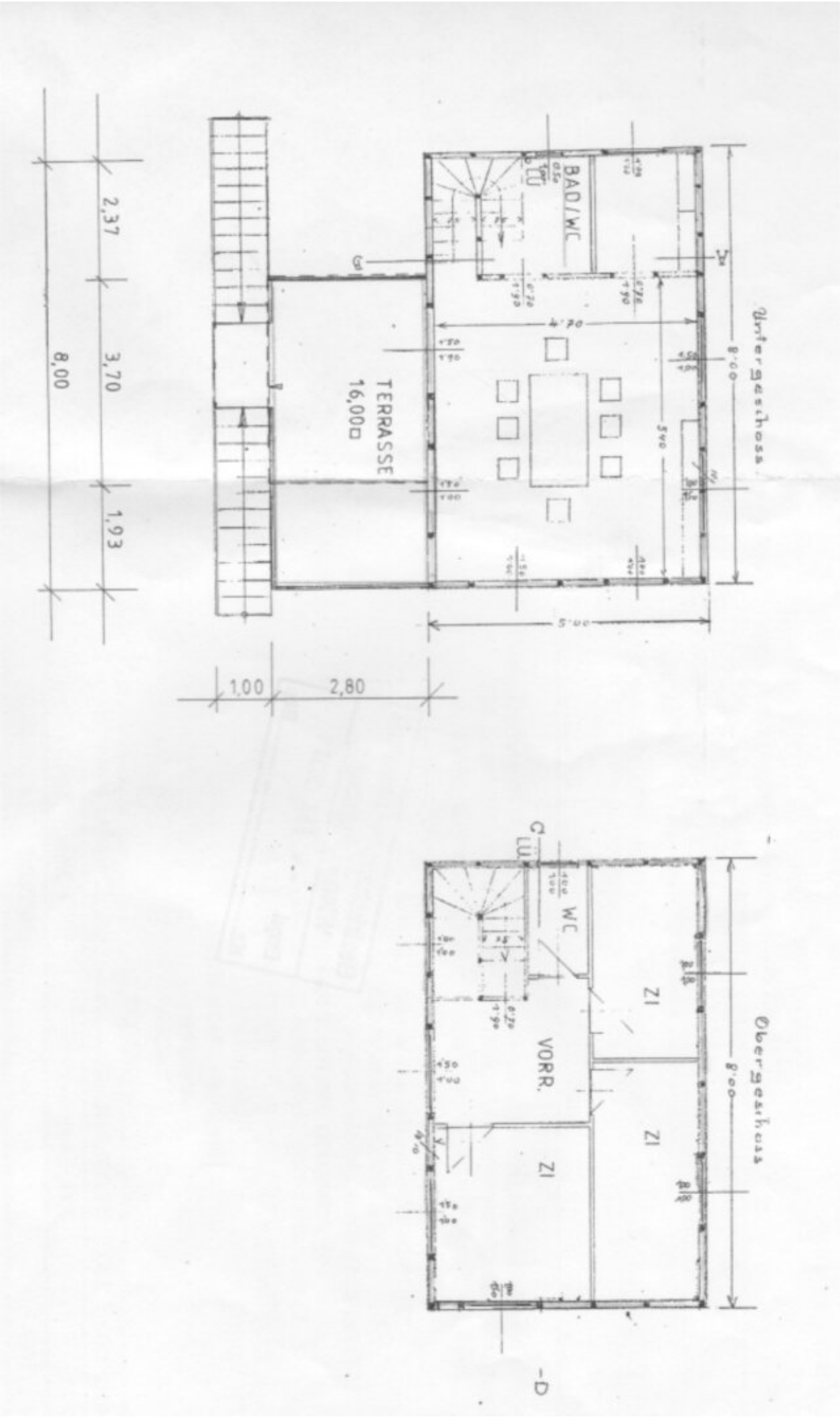
T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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









-D

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 m² Pool und den direkten Blick zur Donau. Einzugsbereit, gedämmt und mit viel Liebe zum Detail renoviert und laufend liebevoll gepflegt.

Die Highlights

- **Wohnkomfort:** Ca. 75 m² auf zwei Ebenen, 3 separate Schlafzimmer – ideal für Familien und Gäste
- **Outdoor-Highlight:** 16 m² Aussichtsterrasse + Poolterrasse.
- **Garten-Paradies:** Ca. 850 m² liebevolles Grün mit Hochbeeten, Obstbäumen und eigenem Brunnen zur Bewässerung.
- **Badespaß:** Großer 40 m² Swimmingpool für heiße Sommertage.
- **Extras:** Edle Föhrenholzböden, 2 PKW-Stellplätze auf dem Grund, 21 m² 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 m² (unbefristeter Pachtgrund)

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

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