

## Charmante NEUBAU-WOHNUNG mit großzügiger Terrasse in zentraler Grün-Ruhelage



**Objektnummer: 7005/584**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

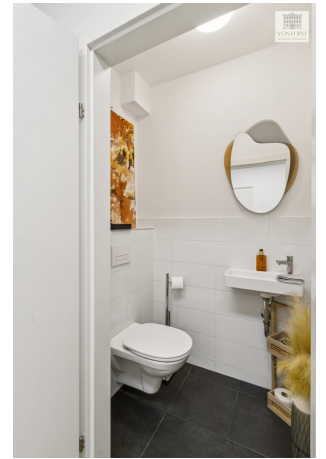


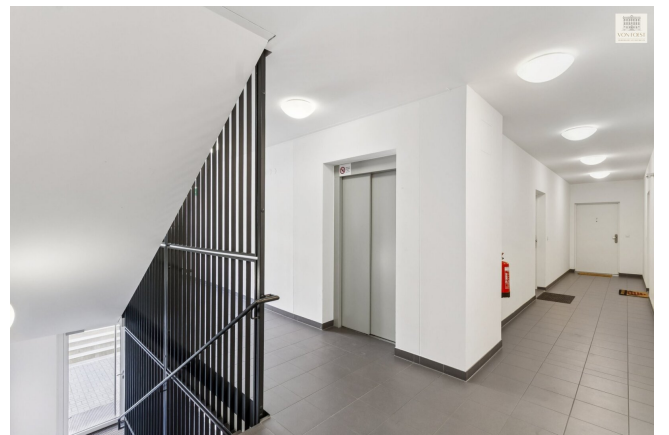
**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619







## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung vereint durchdachte Architektur mit angenehmen Wohnambiente und bietet auf rund 55 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause in zentraler Grün-Ruhelage.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum. Von hier aus eröffnet sich der helle Wohn- und Essbereich, der als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung konzipiert ist. Der offene Kamin verleiht dem Raum eine besondere Wohnatmosphäre und schafft ein behagliches Ambiente.

Angrenzend befinden sich ein modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche sowie ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, das mit einem schönen Blick in den begrünten Innenbereich überzeugt und eine angenehme Rückzugsoase bildet.

Ein besonderes Highlight stellt die sonnige Terrasse dar, die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen im Freien bietet.

Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort und runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Optional besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von EUR 20.000,- zu erwerben.

### **Die HIGHLIGHTS auf einen Blick:**

Diese Wohnung bietet nicht nur Raum zum Leben – sie schafft Lebensqualität, die bleibt.

- Wohnflächen von ca. 55 m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrasse mit Grün-Blick
- Moderne Architektur & ansprechender Grundriss
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Sehr gute Anbindung & Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <8.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap