

Top gepflegtes EFH mit Swimmingpool, Sauna und Traumgarten



Objektnummer: 19371

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	219,09 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva-Maria Rauchensteiner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Gruenen Prater 13 1
1020 Vienna

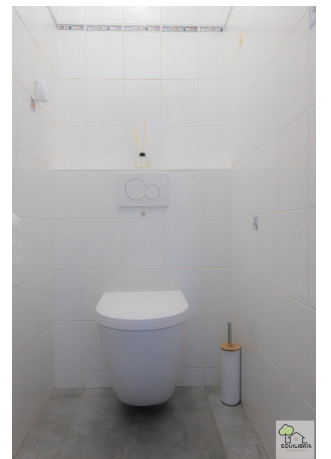
T +436641526866

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

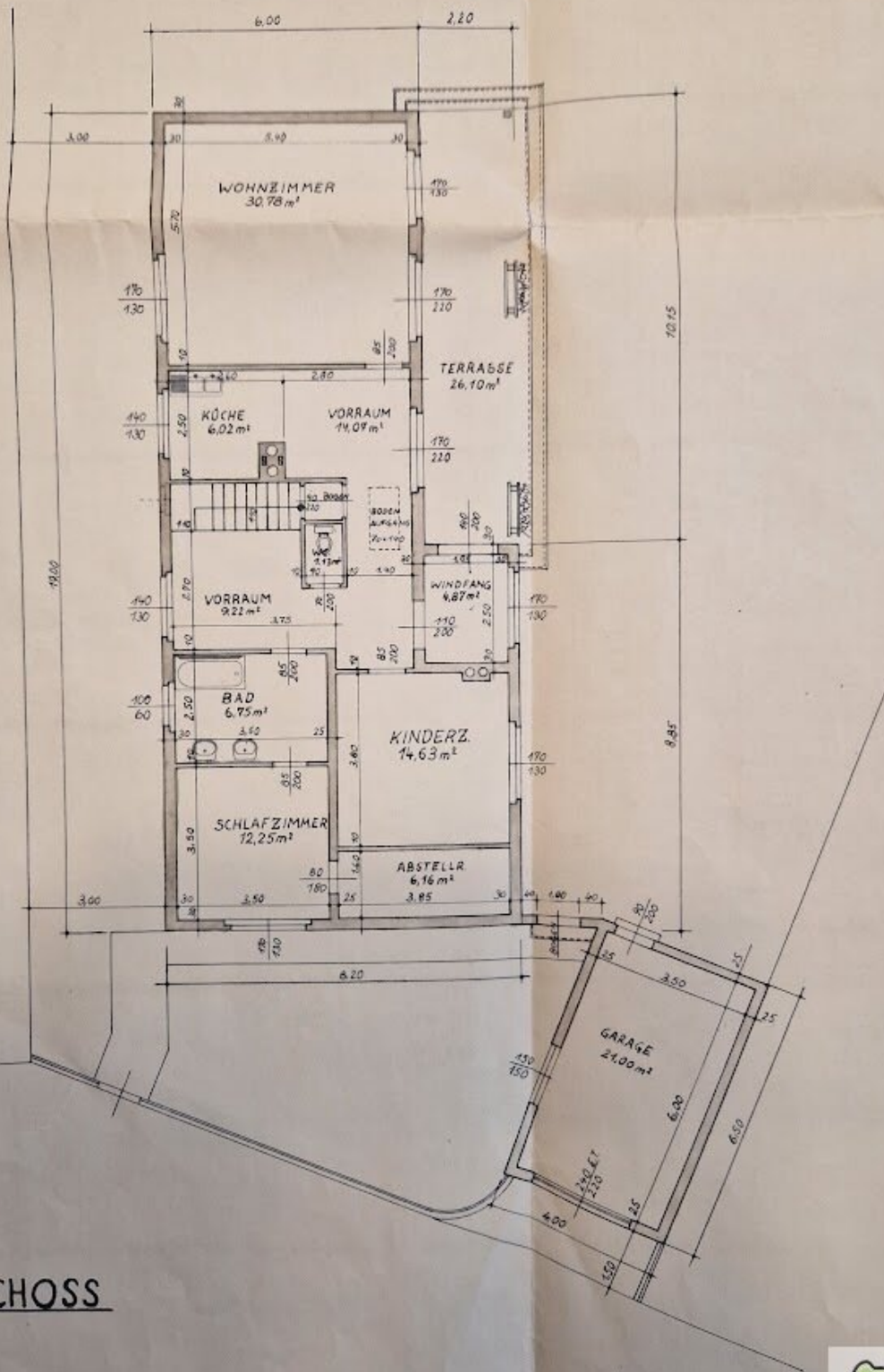


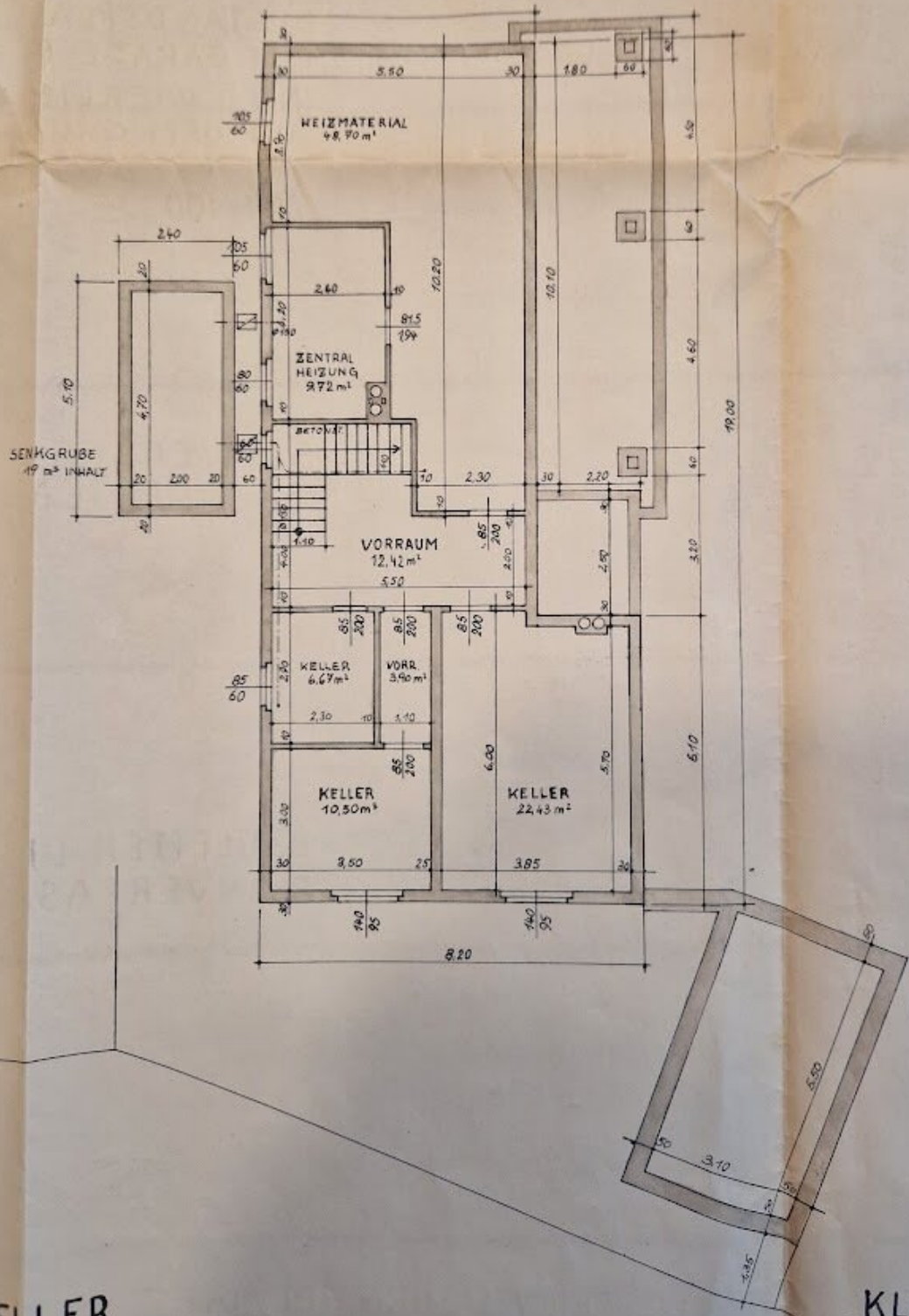










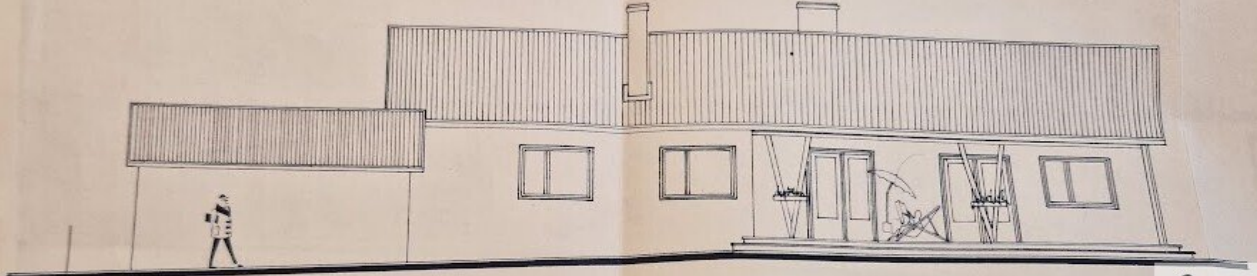


KELLER

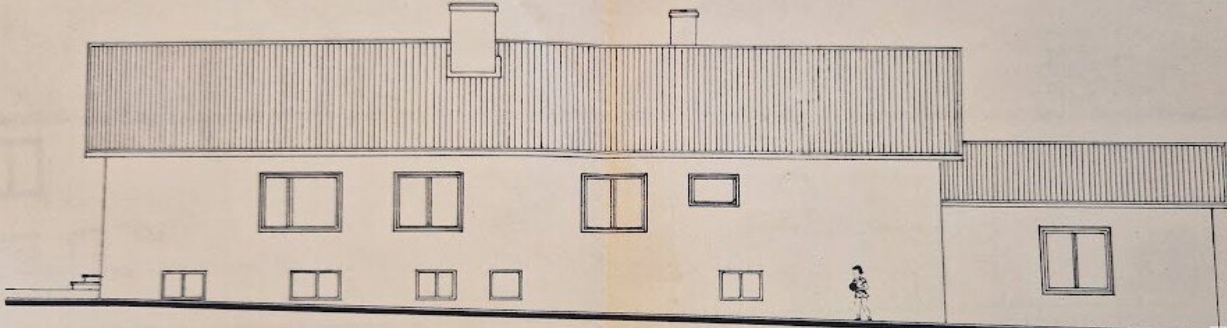


KLOSTERNEU

GARTENANSICHT



NORDANSICHT



Objektbeschreibung

Nutzen Sie noch die Chance - Befreiung von der Grundbucheintragungs- und der Pfandrechteintragungsgebühr endet mit 30. Juni 2026 - daher schnell sein und jetzt noch von diesen Befreiungen profitieren!

Häuser wie diese sind sehr begehrt und meist nicht lange am Markt - Schöne Lage, großes Grundstück und einzugsbereit!

Dieses liebevoll geplante Einfamilienhaus war von Anfang an bis heute im Besitz einer Familie. In den 80iger Jahren entstand auf diesem traumhaft schönen und gut geschnittenen Grundstück ein wirklich durchdachtes Haus mit Erdgeschoss und Kellergeschoss (mit Tageslicht und somit auch mit viel zusätzlichem Raum, der nicht nur als Keller nutzbar ist).

Im Laufe der Jahre wurde das Haus immer wieder modernisiert (Austausch Fenster 2002 , 2013 neues barrierefreies Badezimmer, neue Küche und neues Vorzimmer 2023, 2025 Einbau Klimaanlage etc.) und an die heutigen Ansprüche angepasst. Hier heißt es: "Einziehen und sich wohlfühlen!" Ob in der modernen Küche, im traumhaft angelegten Garten, auf der sonnigen Terrasse, im großen Swimmingpool, in der Sauna oder am gemütlichen Kachelofen - es gibt hier eine Vielzahl an einladenden und gemütlichen Ecken, die zum Verweilen einladen.

Schon beim Betreten des Hauses merkt man, dass hier Familiensinn und gemütliches Beisammensein im Vordergrund stehen.

Das gepflegte und ansprechende Einfamilienhaus verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung.

Erdgeschoss:

- Großer Vorraum
- Offene und moderne Küche (DAN Küche mit Bora Dunstabzug und Bosch Geräten)
- Großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Sitzbank, Klimaanlage und Zugang zur Terrasse und Garten
- Badezimmer mit barrierefreier Walk-In-Dusche
- Separates WC

- Schlafzimmer mit Klimaanlage und mit angrenzendem, begehbaren Kleiderschrank
- Kinderzimmer/Gästezimmer/Arbeitszimmer

Kellergeschoss:

- Vorräum
- 2 Zimmer (auch als Gästezimmer, Spielzimmer, Büro, etc. nutzbar) - da Tageslicht
- Technikraum
- Große Werkstätte
- Abstellraum

Highlights:

- Großes, sehr gut geschnittenes Grundstück
- Laut Flächenwidmungplan BK-6WE mit 25% Verbaubarkeit, offene Bauweise, Bauklasse I, II
- Traumhaft angelegter Garten
- Swimmingpool mit Außendusche
- Hinter dem Grundstück verläuft ein kleiner Bach

- Moderne DAN-Küche mit Markengeräten
- Gemütlicher Kachelofen mit Sitzbank im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Wohnzimmer und Elternschlafzimmer
- Barrierefreie Dusche
- Zwei--fach-verglaste Holz-Alu-Fenster
- Beheizung mit Gas und zusätzlich mit Holz (Kachelofen)
- Garage mit zusätzlichem Stauraum
- Saunahütte - Finnische Sauna
- Gartenhütte
- Voll unterkellert mit zusätzlichen Räumen und viel Stauraum
- Top-Werkstätte
- Erweiterungsmöglichkeiten

Neuerungen/Adaptierungen - laufende Modernisierung:

2002 - Neue Holz-Alu-Fenster

2013 - neues Badezimmer mit bodentiefer, barrierefreier Dusche

2016 - Pool mit Überdachung, Gegenstromanlage und Wärmepumpenheizung

2017 - Autoabstellplatz gepflastert, Aluzaun mit E-Schiebetor

2023 - Erneuerung Küche und Vorzimmer sowie neue Fliesen

2025 - Einbau Klimaanlage im Wohnzimmer und im Schlafzimmer

Diese Angaben basieren auf den Angaben des Eigentümers.

Das Haus wird mit Gas und mit dem Kachelofen beheizt. Im Badezimmer gibt es Fußbodenheizung. Zudem verfügt das Haus auch über eine Klimaanlage.

Energieausweis derzeit in Ausarbeitung.

Dadurch wird klar ersichtlich, dass sich die bisherigen Eigentümer immer sehr liebevoll um ihr Zuhause gekümmert haben und Zeit und Geld investiert haben, um das Haus gut zu erhalten und es an die heutigen Standards anzupassen. Nun ist es an der Zeit, dass dieses behagliche Zuhause in neue Hände übergeben werden darf.

Gerne stehe ich Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Infrastruktur:

Das Haus ist über die Kierlingstraße bestens an das Verkehrsnetz angebunden und somit erreicht man mit dem Bus innerhalb kurzer Zeit den Stadtplatz von Klosterneuburg und auch den Bahnhof Kierling. Von dort gelangen Sie mit der S-Bahn oder mit dem Bus zur U4-Station Heiligenstadt und sind somit auch an Wien sehr gut angebunden.

Zudem gibt es direkt in der Nähe des Hauses die Busstation für den ISTA-Bus (Linie 142). Dieser bleibt nur am Stadtplatz Klosterneuburg stehen und fährt dann bis nach Heiligenstadt durch. Von dort wiederum gelangen Sie mit der U4 oder der S-Bahn ins Zentrum von Wien.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich auch in der Nähe. Ein Billa ist nur ca. 300 Meter vom Haus entfernt und auch ein Hofer ist in unmittelbarer Nähe. Ein Bankomat ist ebenfalls in Kierling vorhanden. Und auch das bekannte ISTA-Institut ist nicht weit entfernt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Post <1.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap