

ÖLBERG !! GROSSE FAMILIENVILLA MIT FERNBLICK



Objektnummer: 2303

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Nutzfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	6.500,00 €
Kaltmiete (netto)	6.500,00 €
Kaltmiete	6.500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

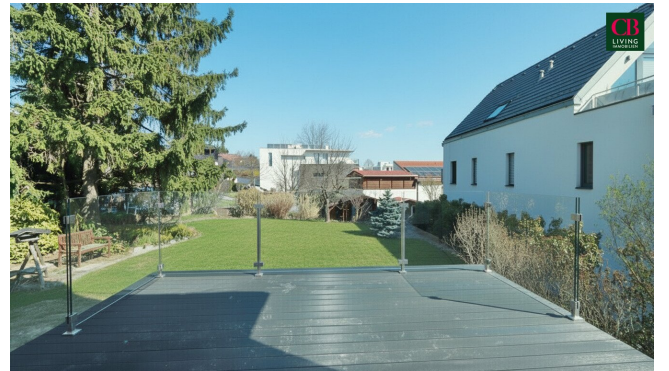


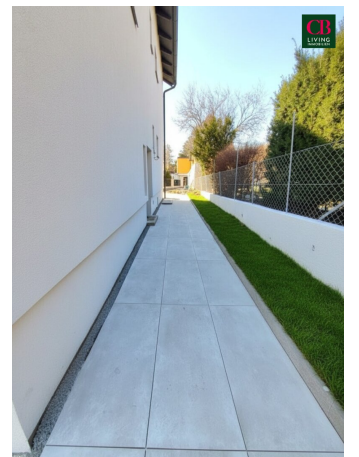
Mag. Helga Macho

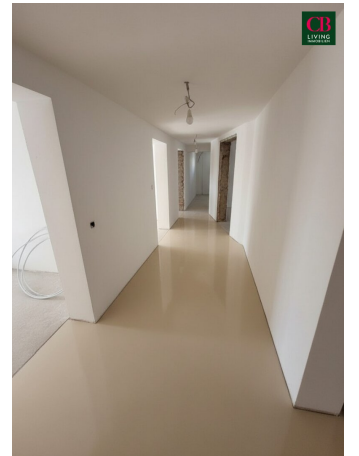
CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg











Objektbeschreibung

Diese äußerst interessante Liegenschaft liegt in bester Lage am Ölberg und garantiert einen traumhaften Blick auf Klosterneuburg und das Stift bis hin nach Wien.

Der knapp 800 m² große, fast ebene, liebevoll angelegte Garten bietet auch Platz für ein Pool mit traumhafter Aussicht.

Das Haus wurde sehr aufwändig und umfassend saniert.

So wurden neben der Elektrik, der Fassade, den Fenstern, den Sanitäreanlagen und dem Dach sämtliche Böden mit einer Fußbodenheizung versehen und alle Belege erneuert und eine moderne Luftwärmepumpe installiert.

Der Außenbereich wurde mit schönen, modernen Böden gestaltet und die alte Terrasse deutlich vergrößert und mit einem Abgang in den Garten versehen!

Der lichtdurchflutete Keller verfügt ebenfalls über eine FB-Heizung, wurde aber mit Epoxiharzböden ausgestattet, die auch bei Hobby- oder Fitnessräumen höchste Strapazfähigkeit garantieren.

Auch der Dachboden wurde ausgebaut und es wurde ein zusätzliches Bad mit WC installiert. Dieser Bereich ist auch als Schlafrum nutzbar, bietet natürlich aber auch Kindern einen tollen Freiraum oder zusätzlichen Platz für Gäste oder weitere Hobbys.

Im Vorgarten besteht die Möglichkeit eines Carports.

Im ersten Stock befinden sich der Wohn / Essbereich mit traumhaften Blick Richtung Stift und Wien., Küche, Abstellraum, Gäste WC.

Der zweite Stock bietet sich als Schlafbereich an mit 2 Kinderzimmern , Kinderbad und ein Elternschlafzimmer mit begehbare Garderobe und Badezimmer

Das Dach wurde ausgebaut zu einem weiteren Wohnraum mit Badezimmer.

Der durch Fenster belichtete Keller bietet ebenfalls reichlich Stauraum / Sauna, Kraftkammer, Vorräte

Das Pool und die eingerichteten Räume sind KI Fotos !!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap