Charmantes unterkellertes Haus mit Entwicklungspotenzial in Weidlingbach mit großem Garten und Waldblick



Objektnummer: 7939/2300162914

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	142,88 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	170,00 m²
Kaufpreis:	800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Monika Renner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081

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





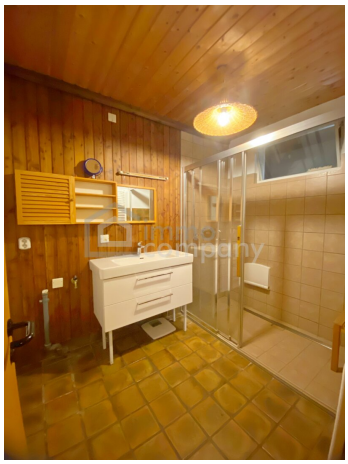

KI-bearbeitet




























Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen
ein neues
Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Weidlingbach ist ein Ort der Stadt Klosterneuburg in Niederösterreich und gehört zur Wienerwaldsiedlung.

Beleben Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, auf einem beeindruckenden **Grundstück von ca. 1.540 m²**, wieder mit neuem Charme.

Dieses Haus besticht durch seine solide Ziegelbauweise und das klassische Satteldach, das dem Gebäude eine zeitlose Eleganz verleiht.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Eingangsbereich/Vorzimmer
- Großer Abstellraum/Garderobe
- Toilette
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 4 flexibel nutzbare Zimmer (derzeit: Gästezimmer, Schlafzimmer inkl. einer begehbaren Garderobe, Schlafzimmer und ein Büro)
- Küche, welche über 2 Zugänge begehbar ist
- Großes Wohnzimmer mit einem Panoramafester und einem Blick in den Garten und den Wienerwald
- Zentral begehbarer Flur/Diele mit Zugang zu den Zimmern, Küche, Terrasse, Eingangsbereich und Abgang zum Keller
- Im Keller ist ein hauseigener Brunnen aktiv, welcher nicht nur zur

Gartenwasserentnahme, sondern viel mehr zur Wasserversorgungssicherheit am Grundstück beiträgt

KELLERGESCHOSS:

Das Kellergeschoss verfügt über viel Platz und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- 3 Lager- bzw. Werkstättenräumlichkeiten/Kellerabteile (ein Kellerabteil verfügt über einen Heizkessel, Saunabereich, Infrarotkabine, Dusche; Das weitere Kellerabteil hat einen direkten Zugang zum Garten mit einer Aussicht in den Garten - großes Schiebefenster)
- Öltankraum

TERRASSE + GARTEN (AUSRICHTUNG - Süden):

Genießen Sie den herrlichen Grünblick auf den Wienerwald – ob vom Garten, der Terrasse oder den großzügigen Fenstern. Der weitläufige Garten lädt zu vielen Aktivitäten im Freien ein, sei es zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die Terrasse bietet den perfekten Platz für gemütliche Grillabende oder den morgendlichen Kaffee mit Blick ins Grüne.

Der weitläufige, nach Süden ausgerichtete Garten grenzt direkt an einen Grünlandstreifen mit Bachlauf – das lässt das Grundstück optisch noch größer wirken und bietet absolute Privatsphäre.

GARAGE:

Für Ihr Fahrzeug, Motorrad oder Fahrrad steht eine ca. 32m² Garage inklusive Montagegrube, zum komfortablen Arbeiten aus dem darunterliegenden Kellerraum zur Verfügung. Die Garage bietet nicht nur Schutz, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Die Garage ist durch einen geschützten (überdachten) Eingang vom Haus erreichbar.

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT:

Es bestehen mehrere Möglichkeiten diese charmante Liegenschaft zu entwickeln.

- Der noch nicht ausgebaute Rohdachboden - Zugang über eine Wendeltreppe ist derzeit vorhanden.

- Schaffung einer zweiten Wohneinheit. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist folgende Kennzahlen auf: **BW-2WE** (Bauland-Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten), **Bauklasse I, II** (BK I, II), **Offene Bauweise**

- Aufgrund der beachtlichen Größe von ca. 1.540 m² ist eine eventuelle Teilung des Grundstücks möglich

Gerne übersende ich Ihnen die aktuellen Unterlagen/die Verordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.