* Ein Zuhause zum Verlieben: Großzügige Maisonette mit 6 Zimmern, 2 Terrassen und Garage I MB IMMOBILIEN *



Objektnummer: 4603

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Lagerfläche:	20,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	632,56 €
USt.:	67,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Bajer

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76








VORSCHLAG KI generiert
























VORSCHLAG KI generiert






KI-bearbeitet









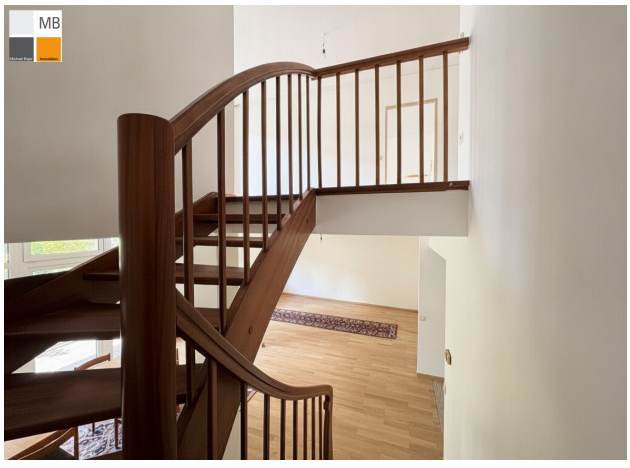












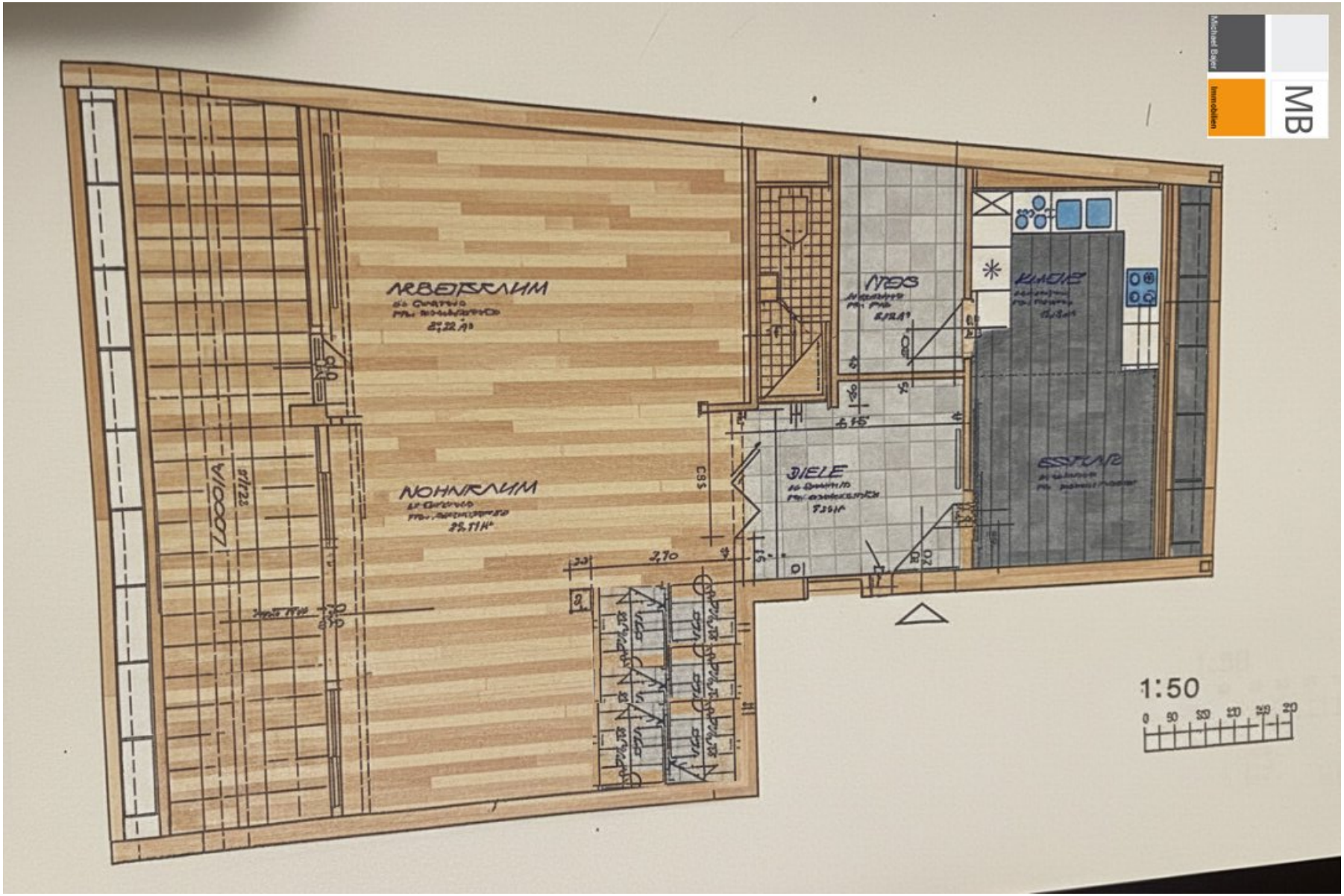









MB
Michael Bajer
Immobilien
MARTINSHOF


ARBEITSRAUM
WOHNRAUM
DIELE
ESSEN
1:50


LOGGIA

MB
Michael Bajer
Immobilien
1:50
0
50
100
150
200
250
WOHNZIMMER
SCHLAFZIMMER
DIELE
LOGGIA

1:50

Objektbeschreibung

Maisonette mit 2 Terrassen in Klosterneuburg!

Willkommen in einem Zuhause, das Raum, Licht und Lebensqualität vereint. Diese außergewöhnlich großzügige 159?m²?Maisonette in 3400 Klosterneuburg bietet alles, was moderne Familien, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice?Liebhaber suchen: 6 Zimmer, zwei sonnige Terrassen, 20?m²?Hobbyraum und eine Lage, die urbanen Komfort mit Naturverbundenheit verbindet.

Highlights auf einen Blick:

- **159 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**
- **6 Zimmer – perfekt für Familien, Homeoffice oder Gäste**
- **Zwei Terrassen/Loggien mit 20 m² und 17 m²**
- **Offener Wohn?/Essbereich mit ca. 50 m²**
- **Neuer Dielenboden, frisch renovierte Fassade & neue Fenster**
- **20?m²?Hobbyraum mit Tageslicht im Eigentum**
- **Tiefgaragenplatz inklusive**
- **Diese Wohnung bietet Raum, Licht und Möglichkeiten. Ein Zuhause, das man spürt.**

Raumaufteilung Im unteren Bereich erwarten Sie ein einladendes Vorzimmer, ein Gäste?WC, eine Küche mit Essplatz und Speisekammer sowie der beeindruckende Wohn?/Essbereich mit Zugang zur großen Terrasse. Eine elegante Holztreppe führt in die obere Ebene mit vier Schlafzimmern, einer zentralen Diele und einem großzügigen Badezimmer. Auch hier genießen Sie den Zugang zu einer weiteren sonnigen Terrasse.

Lage, die überzeugt Nur wenige Schritte zu Bus, Bahnhof, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Bäckereien. Wien ist in kürzester Zeit erreichbar – ideal für Pendler und Familien.

- ## ? Warum diese Wohnung besonders ist

  Diese Maisonette fühlt sich an wie ein eigenes Haus – nur mit dem Komfort einer gepflegten Wohnanlage. Die Kombination aus **großzügigem Grundriss**, **zwei Terrassen**, **Hobbyraum**, **Tiefgarage** und der begehrten Lage in Klosterneuburg macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.

Ein Zuhause, das nicht nur Platz bietet, sondern **Lebensqualität**.

-

Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne für Rückfragen und einer Besichtigung zur Verfügung :

Michael Bajer

Mobil: 0664/42 07 358

Email: office@mb-immobilien.at

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Die Fotos wurden teilweise mit KI überarbeitet.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap