

**\* Maisonette 159m<sup>2</sup> mit 2 Terrassen, Garage in  
Klosterneuburg – MB-IMMOBILIEN !\***



**Objektnummer: 4603**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	632,56 €
<b>USt.:</b>	67,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Bajer**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76









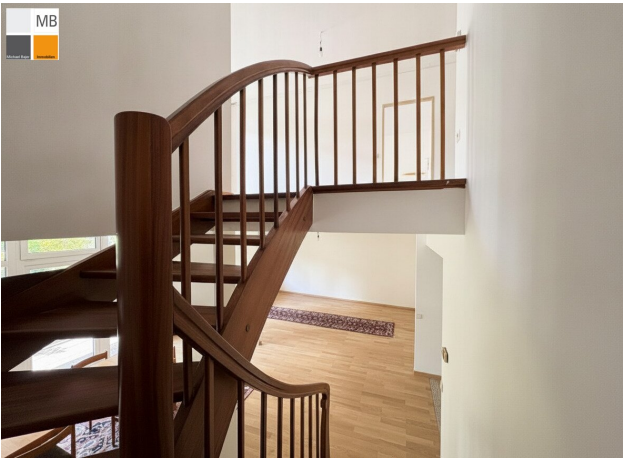


















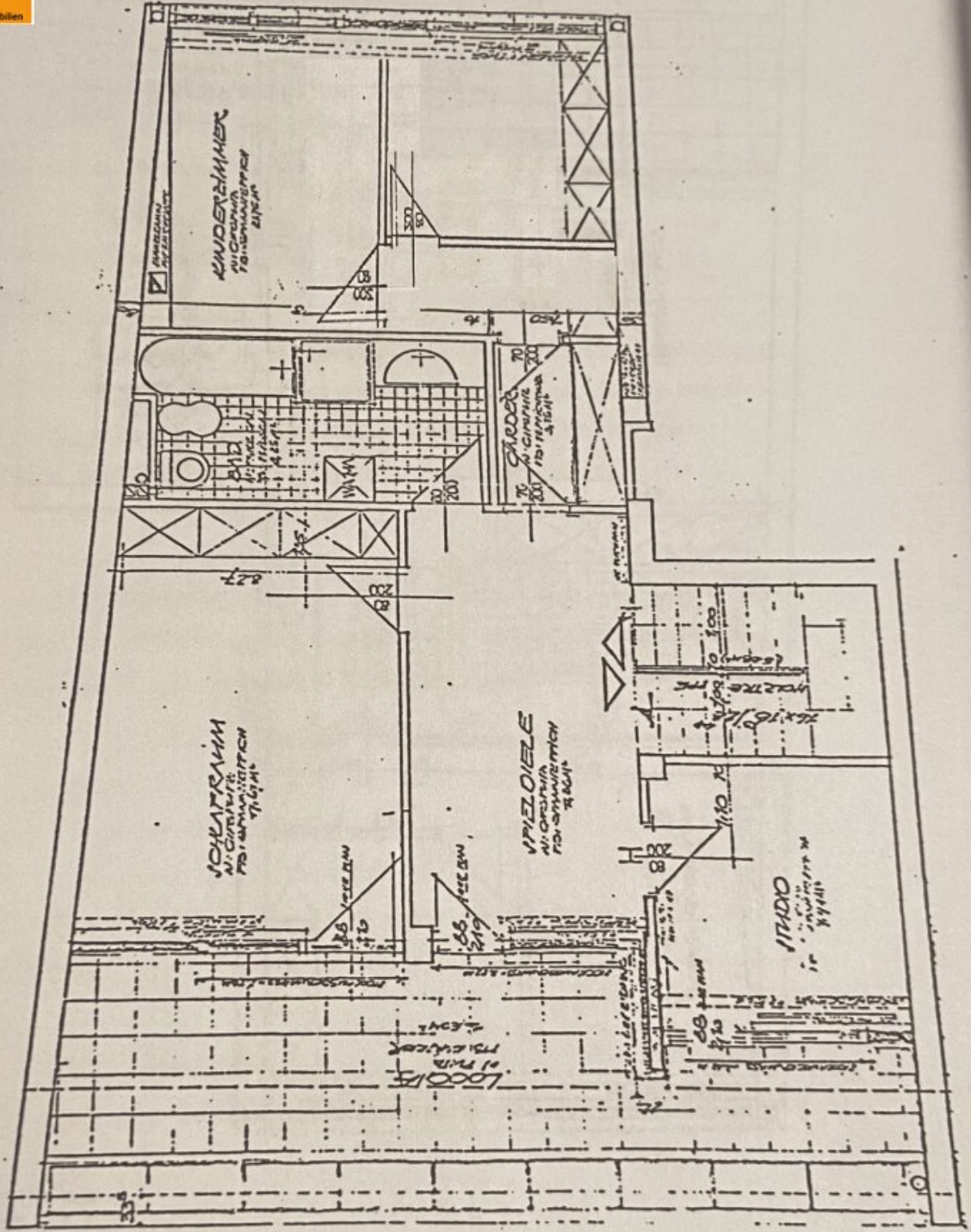




LOGGIA



1:50  
 0 20 40 60 80 100  
 1.64



## Objektbeschreibung

### Großzügige Familienwohnung mit zwei Terrassen in Toplage von Klosterneuburg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlich großzügigen 159 m<sup>2</sup> Wohnung in 3400 Klosterneuburg, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Diese lichtdurchflutete Maisonette bietet sechs vielseitig nutzbare Zimmer, zwei sonnige Terrassen und ein Wohngefühl, das man selten findet.

#### Highlights auf einen Blick

- 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 6 Zimmer – perfekt für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Zwei Terrassen/Loggien mit 20 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup>
- Offener Wohn-/Essbereich mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Neuer Dielenboden, frisch renovierte Fassade & neue Fenster
- 20 m<sup>2</sup> 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 Holzterrasse 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.

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

Michael Bajer

**Mobil:** [0664/42 07 358](tel:06644207358)

**Email:** [office@mb-immobilien.at](mailto: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 BGBl. 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