

***Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit
Südausrichtung in Klosterneuburg***



Objektnummer: 1633/435

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1665
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	400,00 m ²
Keller:	51,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 275,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,96
Kaufpreis:	397.000,00 €
Betriebskosten:	71,00 €
USt.:	7,10 €
Provisionsangabe:	

14.292,00 € inkl. 20% USt.

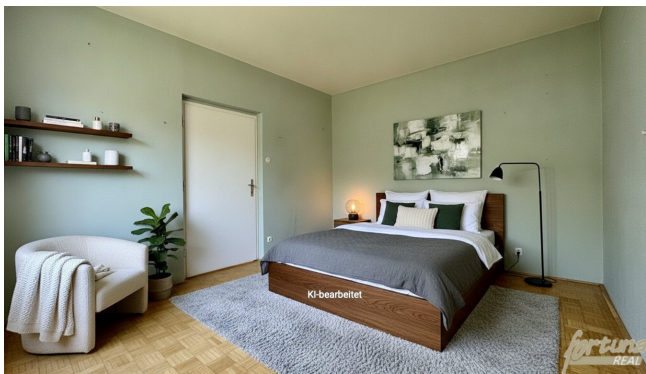
Ihr Ansprechpartner



Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG

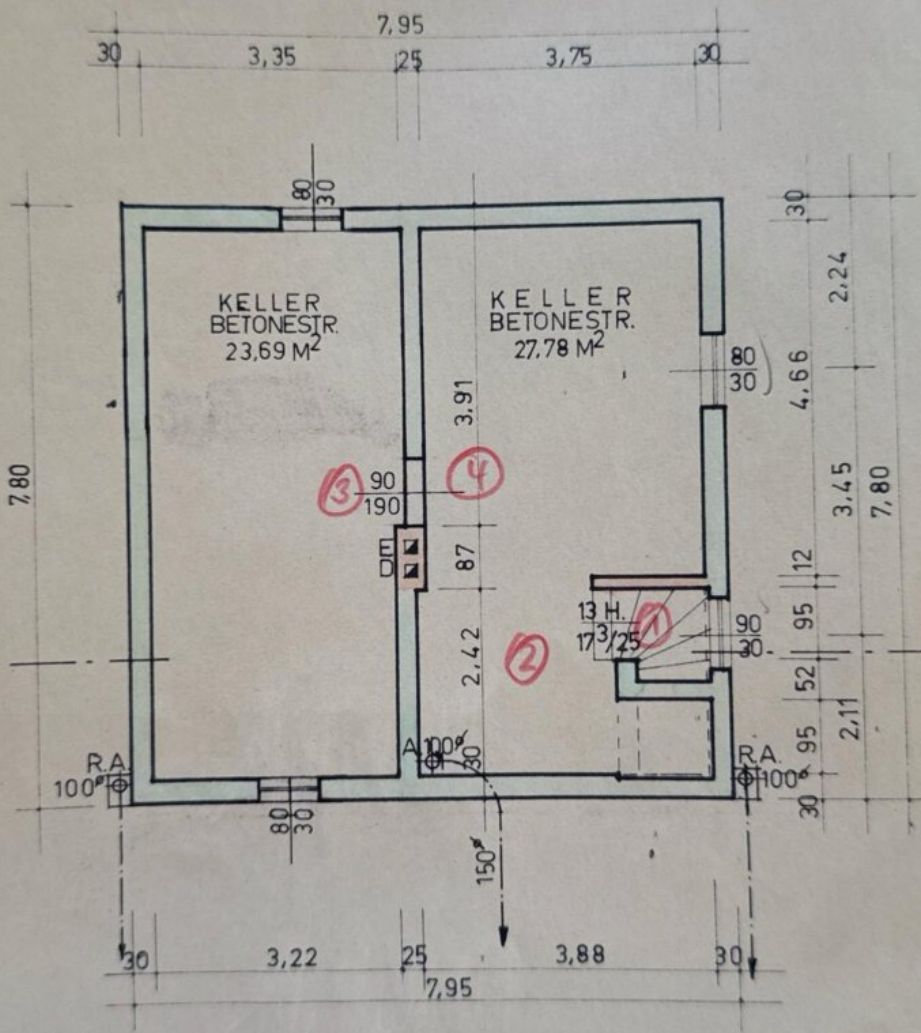




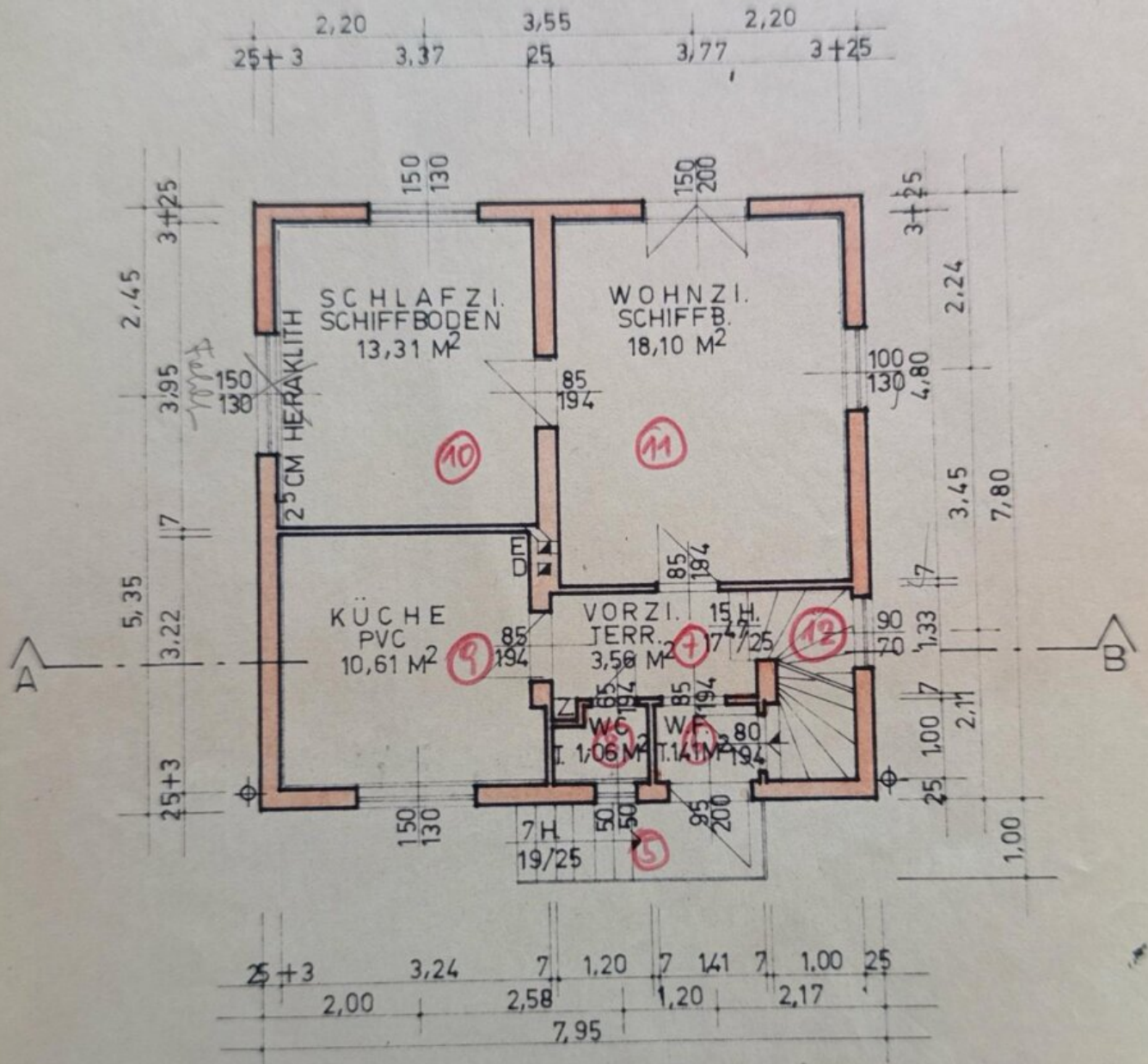




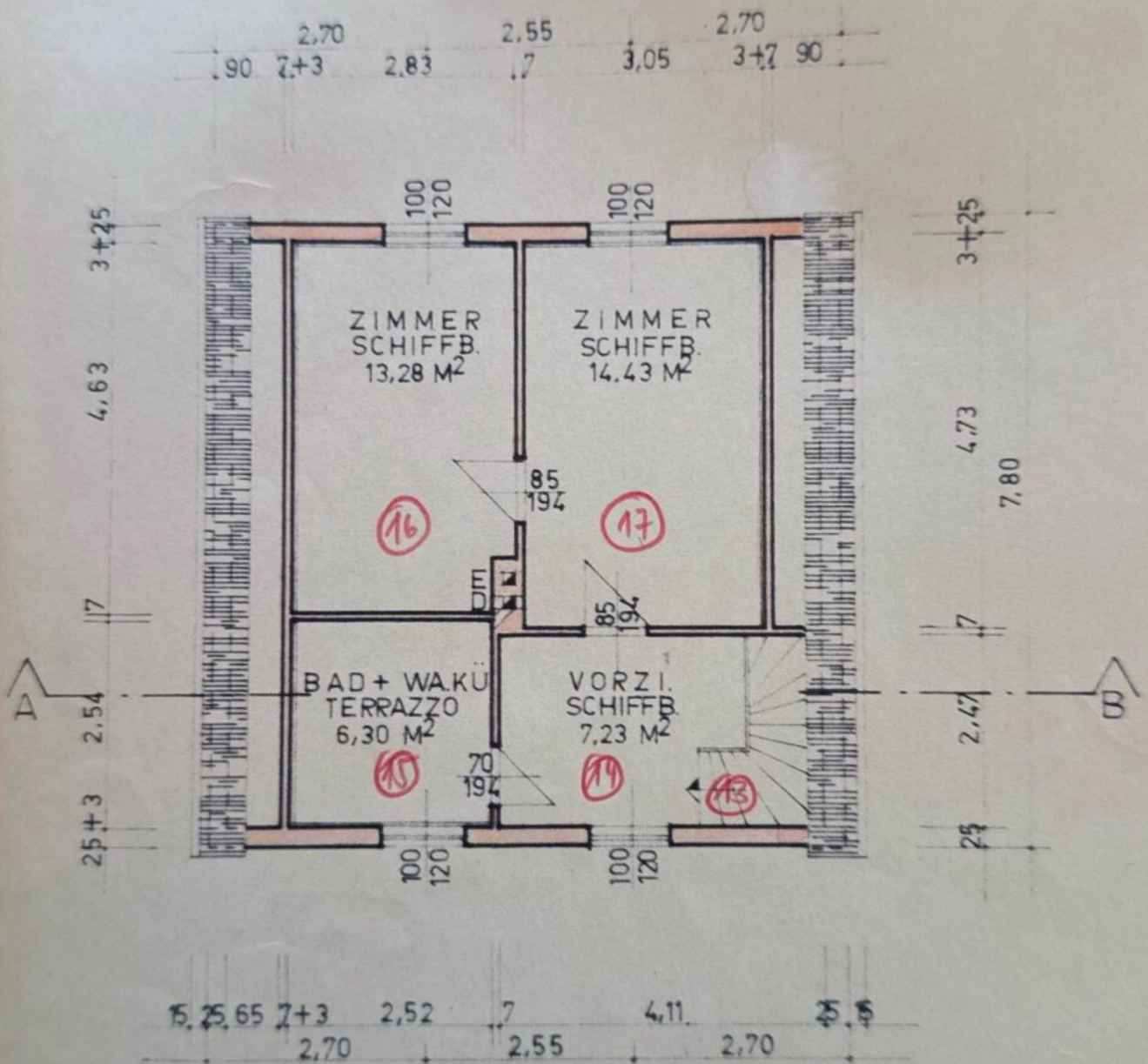




KELLER



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten & Garage in Klosterneuburg!

- ca. 90 m² Wohnfläche in massiver Bauweise
- Südausrichtung mit Balkon, Terrasse und eigenem Garten
- Durchdachter Grundriss mit zwei separaten WCs und hellem Badezimmer
- Garage und zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung in begehrter Lage

In Klosterneuburg, einer der attraktivsten Regionen Niederösterreichs, wird dieses charmante Einfamilienhaus mit rund 90 **m² Wohnfläche** zum Kauf angeboten. Die Immobilie überzeugt durch ihre **massive Bauweise** und bietet damit eine solide Grundlage für Ihre individuellen Gestaltungswünsche.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Südausrichtung**: Balkon und Terrasse bieten den ganzen Tag über sonnige Stunden im Freien, mit Blick in den eigenen Garten – ein angenehmer Rückzugsort für Erholung und Freizeit.

Im Inneren erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit **zwei separaten WCs** sowie einem hellen Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche. Für wohlige Wärme sorgt die vorhandene **Gasheizung**. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz runden das praktische Angebot ab.

Das Haus ist **renovierungsbedürftig** und eröffnet damit die Möglichkeit, mit persönlichem Stil und handwerklichem Geschick ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um keinen Fixpreis – je nach Nachfrage ist eine Anpassung nach oben oder unten möglich.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis: Die Fotos wurden teilweise mittels KI gestaltet (Home-Staging), um ein besseres Vorstellungsvermögen der Wohnmöglichkeiten zu bieten.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap