

**RARITÄT in erster Wasserreihe – charmantes
Terrassenhaus mit freiem Donaublick (25 min von Wien!)**



Objektnummer: 1837/91

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strandbadsiedlung - Wasserstraße
Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2007
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,71 m ²
Nutzfläche:	101,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	220,00 m ²
Kaufpreis:	419.500,00 €
Sonstige Kosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



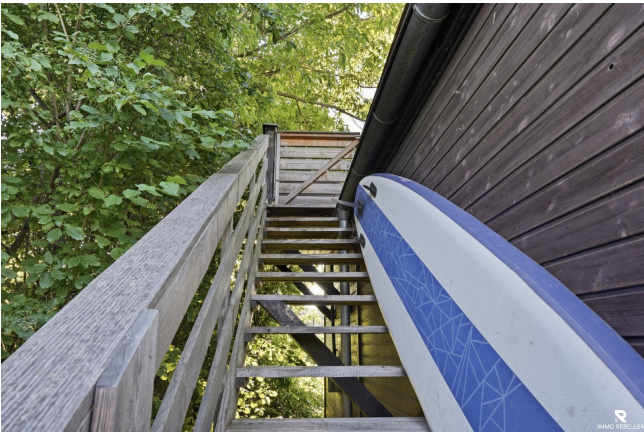
Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH











IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN









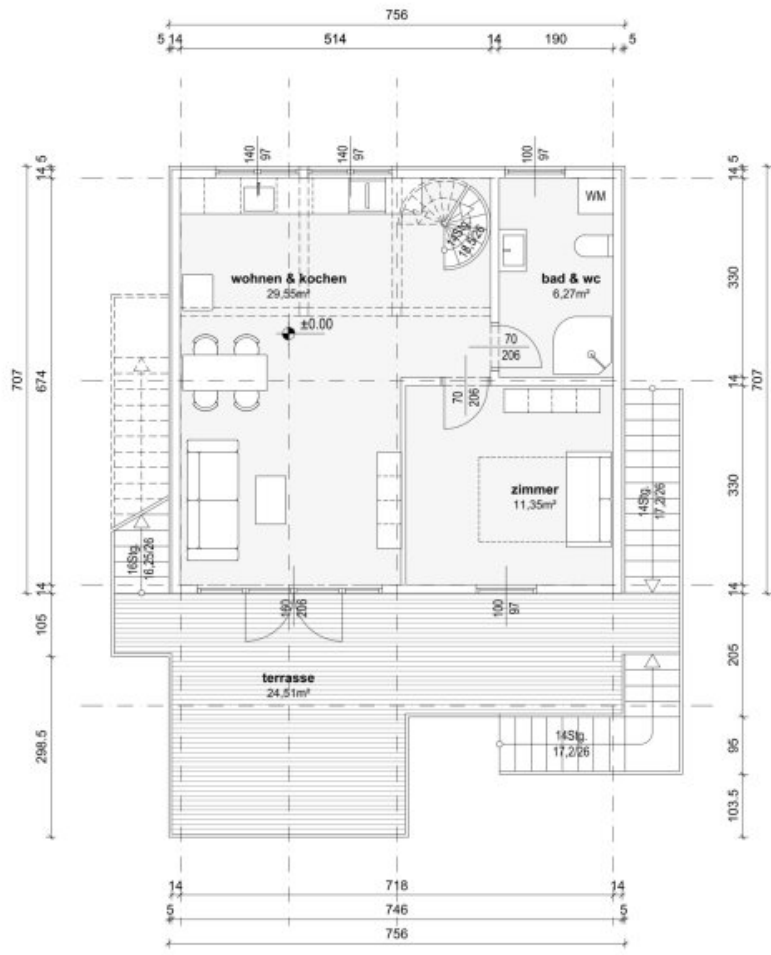
IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



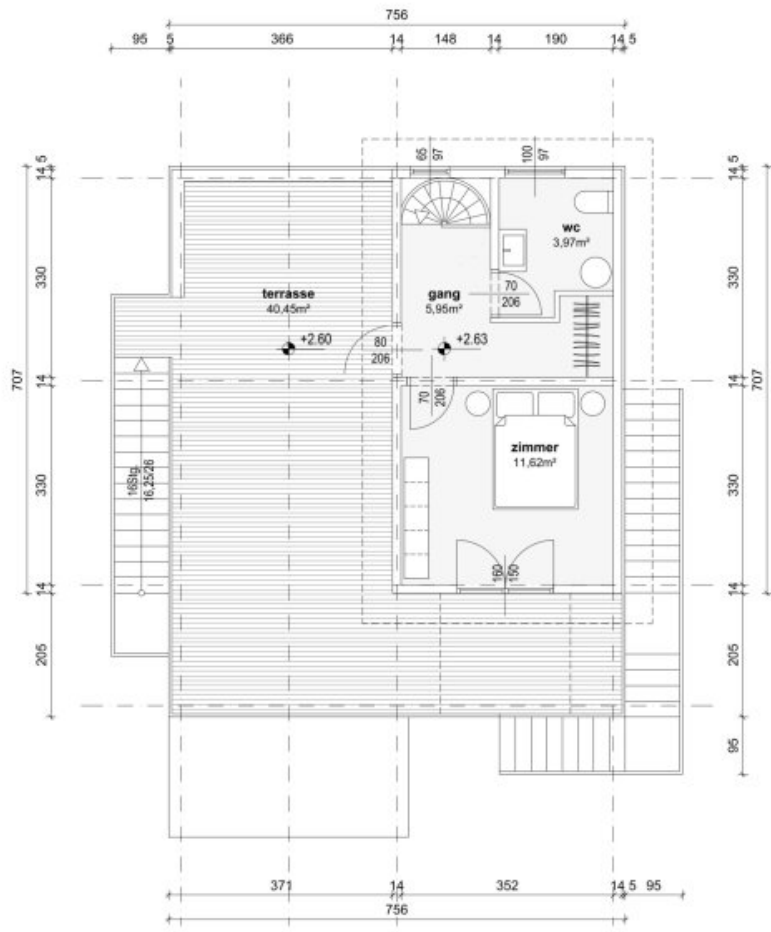
IMMO REBELLEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
 Nutzfläche: ca. 47,17m² (inkl. Stiege)
 Terrasse: ca. 24,51m²



maßstab 1:100



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

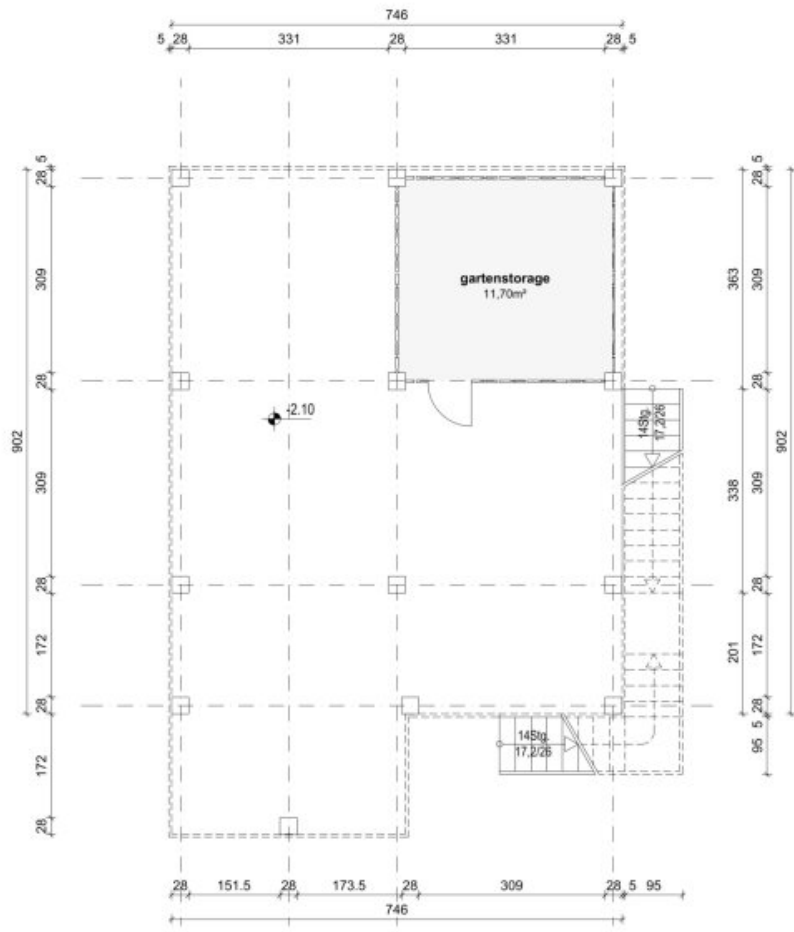
Nutzfläche: ca. 21,54m²

Terrasse: ca. 40,45m²



maßstab 1:100





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS
 Storage: ca. 11,70m²



Objektbeschreibung

Sommertraum in Klosterneuburg – charmantes Ferienhaus DIREKT am Wasser

Ein Rückzugsort, der sich vom ersten Moment an nach Sommer, Ruhe und Freiheit anfühlt. Dieses besondere **Ferienhaus** in Klosterneuburg liegt **direkt an einem idyllischen Nebenarm der Donau** und verwöhnt mit einem **freien, unverbauten Blick aufs Wasser**. Ein seltenes Juwel nahe Wien – geschaffen für alle, die **Natur, Entspannung und echtes Urlaubsgefühl** in einzigartiger Lage genießen möchten.

HIGHLIGHTS:

- **Direkte Lage am Wasser** mit unverbautem Blick auf den Nebenarm der Donau
- **Zwei großzügige Terrassen** mit insgesamt ca. **65 m² Fläche**
- **Heller, offener Wohnbereich** mit Küche und gemütlichem Holzcharakter
- **2 getrennte Schlafzimmer und Masterbedroom mit Zugang zur großen Dachterrasse**
- **Mobiliar inklusive Küche und Elektrogeräten** bereits im Kaufpreis enthalten

Dieses charmante **zweigeschoßige Haus** überzeugt mit einer warmen, natürlichen Atmosphäre und einer Raumaufteilung, die perfekt zum entspannten Wohnen am Wasser passt. Im unteren Bereich befindet sich der **offene Wohn- und Essbereich mit Küche**, der direkt auf die Terrasse, in den Garten und weiter Richtung Wasser führt. Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC ergänzen diese Ebene.

Über eine massive Holz-Wendeltreppe gelangt man in das Obergeschoß. Dort erwartet Sie der **Masterbedroom mit freiem Blick ins Grüne und aufs Wasser**. Von hier aus betreten Sie die

weitläufige Dachterrasse – ein wunderbarer Platz zum Sonnen, Entspannen oder für einen Aperitif beim Sonnenuntergang.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 419.500,-

Wohnfläche/Nutzfläche Wohnraum: ca. 68,5 m²

Zimmer: 3 Zimmer inkl. Wohnküche

Stockwerk: 2 Ebenen

Sanierung: vollständig innen und außen saniert 2008

Stauraum im Untergeschoss: 11,70 m²

Grundstücksfläche: ca. 280 m²

Terrassenfläche gesamt: ca. 65 m²

Jahrespacht 2026: € 1080,-

Inklusive im Kaufpreis: Mobiliar, Küche und Elektrogeräte, plus ein kleines Boot

Übergabe: Nach Absprache

Es handelt sich um ein Haus, das auf Pachtgrund des Stift Klosterneuburg steht!

LAGE & ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Die Lage in **Klosterneuburg** verbindet echtes Naturgefühl mit der Nähe zu Wien. Direkt am Wasser gelegen, genießen Sie hier **Ruhe, Grünblick und eine entspannte Umgebung**, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Das Stadtzentrum von Klosterneuburg ist in rund **20 Minuten zu Fuß** erreichbar, das Strandbad liegt nur etwa **7 Gehminuten** entfernt und auch das Sportzentrum Happyland befindet sich in angenehmer Nähe.

Die öffentliche Anbindung ist sehr praktisch: Der **Bahnhof Weidling mit ÖBB-Anschluss und S-Bahn S40** ist in rund **10 Minuten zu Fuß** erreichbar. Die **Buslinie 400 mit Verbindung Richtung Heiligenstadt/U4** erreichen Sie in etwa **7 Minuten zu Fuß**. Mit dem Auto gelangen

Sie in rund **30 Minuten in die Wiener Innenstadt.**

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger wie **Hofer, Billa Plus, Lidl, Apotheke, Bipa** und weitere Geschäfte befinden sich in wenigen Minuten Entfernung. Damit bietet dieses Haus eine seltene Kombination aus **Wasserlage, Freizeitwert und guter Erreichbarkeit.**

WICHTIGE HINWEISE:

Die Liegenschaft befindet sich auf **Pachtgrund**. Die Wasserversorgung erfolgt über einen **eigenen Brunnen**, das Abwasser wird über eine **Sickergrube** gesammelt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich **Grund und Haus in einem Hochwassergebiet** befinden. Zudem handelt sich um ein **nicht beheiztes Sommerhaus**. Eine **ganzjährige Nutzung ist nicht gestattet** – die Nutzung ist daher auf die saisonale Verwendung als Sommer- und Wochenendhaus ausgerichtet.

Nebenkosten:

Der Erwerb steht mit einer aufrechten Vereinsmitgliedschaft in Verbindung und die Gebühr für den Eintritt beträgt **2% vom Kaufpreis.**

Maklerhonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertrag und Treuhandschaft: ca. 1,5% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Pfandrechteintragung: 1,2% der Pfandrechtsumme (bei Bankfinanzierung)

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <5.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.250m

Universität <3.250m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap