

## **Helle Eigentumswohnung mit Loggia und Blick ins Grüne**



**Objektnummer: 6352/2657**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Wohnfläche:</b>	80,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 99,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	299.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,59 €
<b>USt.:</b>	19,16 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Zenaty**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

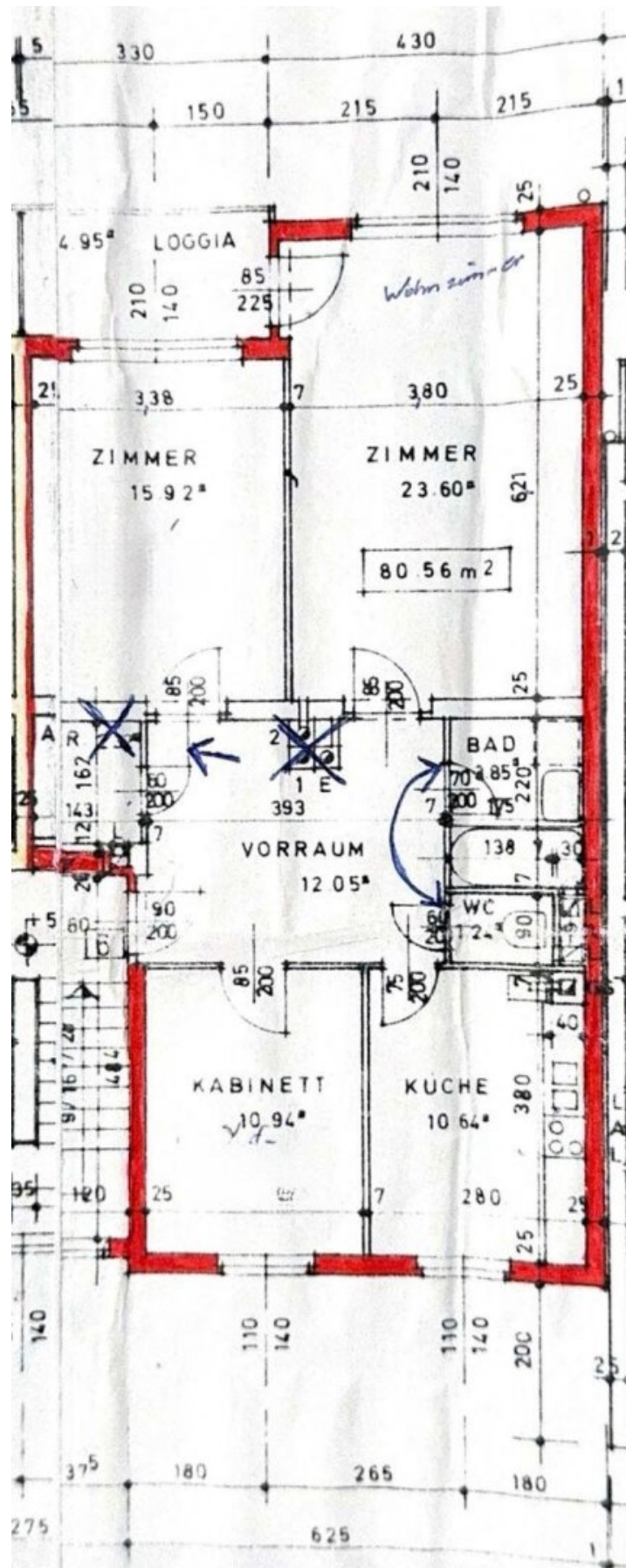
T +43 664 8171051

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









## Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause im Grünen und doch in Stadtnähe?

Diese helle, lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung in Klosterneuburg besticht durch einen herrlichen Weitblick auf den Ölberg auf der einen Seite sowie durch ein südwestlich gelegenes großzügiges Wohnzimmer samt Loggia mit einem entspannenden Blick in den Garten auf der anderen Seite.

Das 1987 errichtete Gebäude wurde vis-a-vis des Kierlingbaches auf einer kleinen Anhöhe abgesetzt von der Straße errichtet und bietet daher sowohl eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch eine ruhige Atmosphäre. Mit dem Autobus gelangen Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof Kierling oder auch direkt zur U4 Station Heiligenstadt. Mit dem Auto sind Sie in rund 20 Minuten in der Wiener Innenstadt, ein großer Spar Supermarkt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Sie betreten die im 2. Stock gelegene Wohnung in einen großzügigen Vorraum, von dem sämtliche Räume dieser ruhigen Wohnung zentral begehbar sind: zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer mit Loggia, das Badezimmer, ein getrenntes WC, die moderne Küche und der Abstellraum. Vorraum, Küche und Badezimmer sind mit hellen, freundlichen Fliesen ausgestattet, das Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer mit einem Echtholz-Parkettboden. Die Küche wurde erst vor kurzem im Jahr 2024 komplett erneuert und ist mit modernen Küchengeräten ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein großes Kellerabteil mit Tageslichtfenstern zum Lüften sowie 2 PKW Stellplätze auf dem Parkdeck vor dem Gebäude. Direkt vis-a-vis der Wohnung befindet sich eine weitläufige Parkanlage die zum Spazieren und Ausspannen einlädt.

Überzeugen Sie sich selbst von der idyllischen und beruhigenden Stimmung in dieser attraktiven Eigentumswohnung - für eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen als Klosterneuburger gerne jederzeit zur Verfügung und kann Ihnen natürlich auch gerne alles über das Leben in unserer schönen Stadt erzählen.

**Der nunmehr auf €299.900,- reduzierte Kaufpreis ist ein FIXPREIS und kann nicht verhandelt werden und inkludiert die beiden PKW Stellplätze.**

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 <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap