

## Ein Zuhause mit Urlaubsgefühl



**Objektnummer: 6801**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	474.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

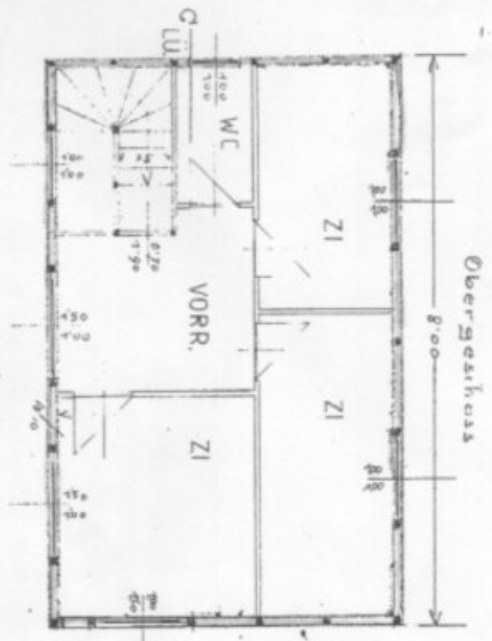
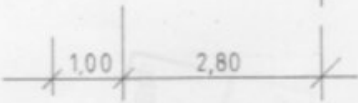
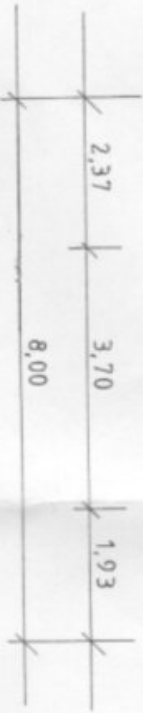
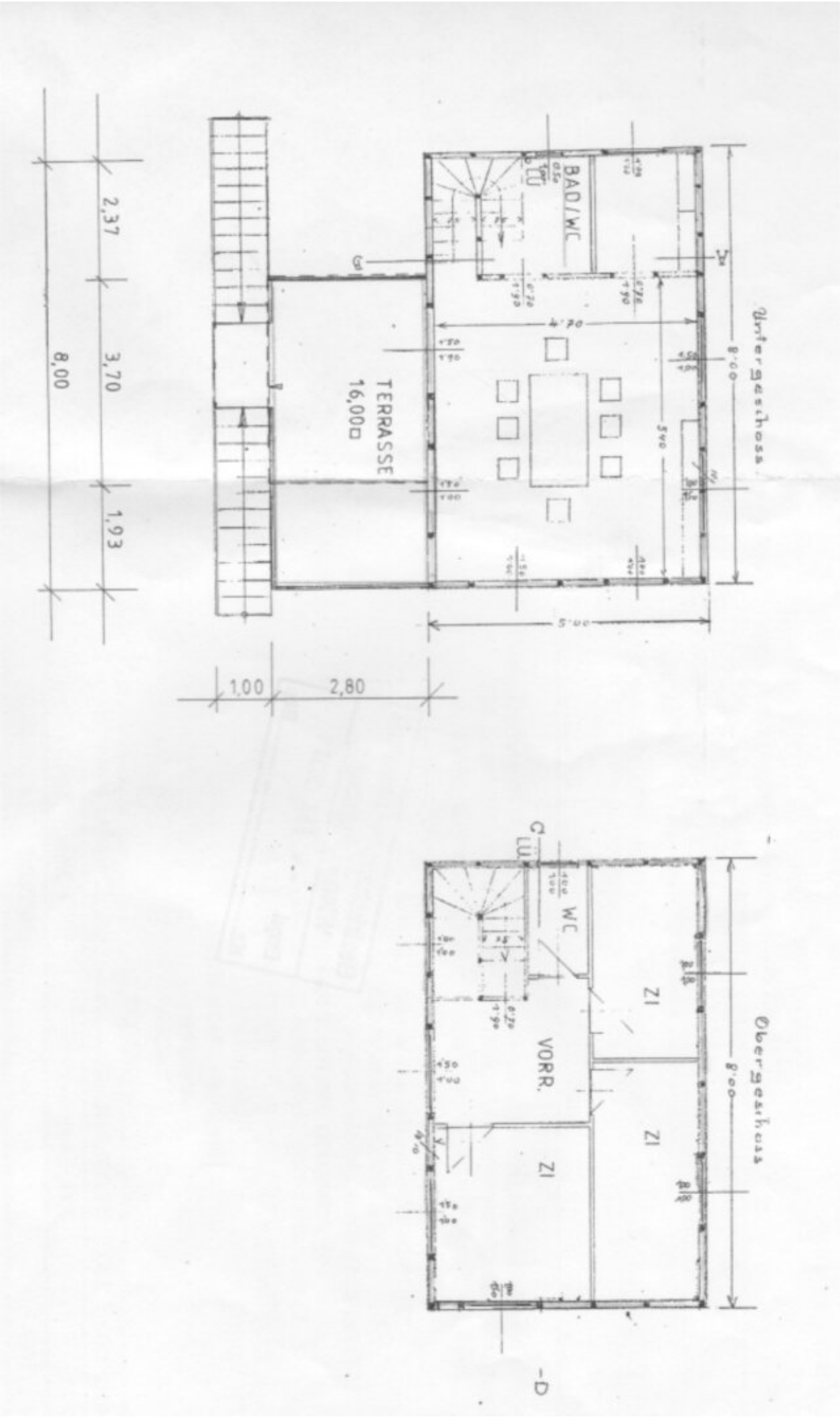
T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040

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









-D

## Objektbeschreibung

Dieses **charmante, gedämmte Haus** befindet sich in der begehrten Kleingarten-Anlage „Rollfahre“ in Klosterneuburg, einem angenehm ruhigen Naherholungsgebiet. Ganz nahe bei Wien, trotzdem mitten im Grünen mit direktem Donaublick und in der Nähe zum Bahnhof und dem Stadtzentrum von Klosterneuburg. Das Haus mit wunderschönem Garten und Pool steht auf einem **unbefristeten Pachtgrundstück, ist ganzjährig nutzbar** und wurde 2013 komplett saniert und wird laufend liebevoll gepflegt.

### Die Highlights

- **Wohnkomfort:** Ca. 75 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, 3 separate Schlafzimmer – ideal für Familien und Paare mit Gästen
- **Outdoor-Highlight:** 16 m<sup>2</sup> Aussichtsterrasse + großzügige Poolterrasse.
- **Garten-Paradies:** Ca.850 m<sup>2</sup> liebevolles Grün mit Hochbeeten, Obstbäumen und eigenem Brunnen
- **Badespaß:** Großer 40 m<sup>2</sup> Swimmingpool für heiße Sommertage
- **Extras:** Edle Föhrenholzböden, 2 PKW-Stellplätze auf dem Grund, 21 m<sup>2</sup> Stauraum unter dem Haus.

### Lage: Natur trifft Stadtnähe

- **2. Reihe zur Donau:** perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Laufen, Schwimmen, Rudern etc.
- **Perfekt angebunden:** 5 –10 Min. zum Bahnhof Klosterneuburg-Kierling und zum Zentrum Klosterneuburg (Einkaufen, Apotheken), nur 25 Min. bis zur Wiener Innenstadt

### Kurz-Info

- **Grundstück:** ca. 941 m<sup>2</sup> (unbefristeter Pachtgrund)
- **Zustand:** Sehr gut /laufend modernisiert
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung
- **Kaufpreis:** EUR 498.400
- **Pachtzins:** EUR 3.193,73 jährlich - darin sind auch die Betriebskosten enthalten

Nähere Informationen erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap