

Dachterrassen-Wohntraum im Zentrum von Klosterneuburg



Terrasse

Objektnummer: 2142/21956

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	455.000,00 €
Betriebskosten:	293,32 €
USt.:	29,33 €
Infos zu Preis:	

ACHTUNG Pacht im Halbjahr zahlbar

Provisionsangabe:

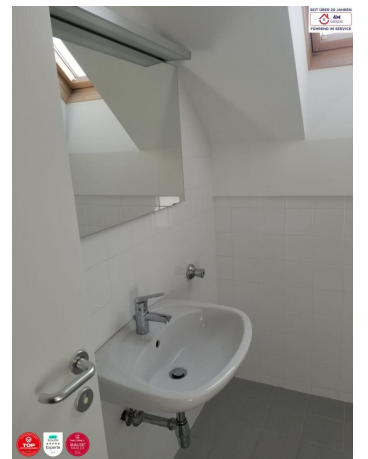
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Dachterrassenwohnung, ursprünglich im Jahr 2008 errichtet und im Sommer 2024 vollständig saniert, bietet höchsten Wohnkomfort in bester Lage.

Sie befindet sich im Zentrum von Klosterneuburg, zwischen dem Stift und dem Stadtplatz, in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur sechs Einheiten.

Die Anlage liegt auf einem Pachtgrund des Stifts Klosterneuburg, mit einem halbjährlichen Pachtzins von derzeit € 2.079,27.

Wohn- und Raumkonzept

Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über den gesamten zweiten Stock und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung:

- Offener Wohn- und Küchenbereich: ca. 41,85 m², ausgestattet mit einem eleganten, dreiseitig offenen Heizkamin – der ideale Mittelpunkt für gemütliche Stunden.
- Drei Schlafzimmer: zwischen 9 und 14 m², hell, ruhig und perfekt geschnitten.
- Badezimmer: ca. 7 m², modern gestaltet, mit getrenntem WC (3,43 m²).
- Uneinsehbare Dachterrasse: ca. 37,38 m², mit traumhaftem Ausblick auf das Kiental, den Ölberg und das Stift Klosterneuburg.

Zusätzliche Ausstattung

- Kellerabteil im Haus
- Eigener Parkplatz direkt beim Eingang
- Gemeinschaftliche Grünanlage (ca. 462 m²) am naturbelassenen Kierlingbach

Lage & Infrastruktur

Die zentrale Lage ermöglicht es, alles Wichtige in wenigen Gehminuten zu erreichen:

- Stadtplatz mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Eissalon
- Bushaltestelle, Arzt, Krankenhaus, Apotheke, Banken und Post
- Kindergarten, Volks-, Mittel- und Gymnasium
- Der historische Rathausplatz und das Stift Klosterneuburg
- Zahlreiche Heurigenlokale in der Umgebung
- Bahnhof Kierling ist in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar

Fazit

Ein heller, stilvoller Wohnraum mit großzügiger Terrasse, moderner Ausstattung und herrlichem Ausblick – mitten im Herzen von Klosterneuburg. Ideal für all jene, die urbanes Leben mit Ruhe, Grün und Lebensqualität verbinden möchten.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Wolfgang Frithum unter der Telefonnummer +43 681 204 81 844 oder per E-Mail frithum@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap