

Exklusives Zuhause am Hang



Objektnummer: 234001508
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siedendorfergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,89 m ²
Nutzfläche:	435,29 m ²
Gesamtfläche:	435,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	233,10 m ²
Keller:	48,95 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	

37.800,00 € inkl. 20% USt.

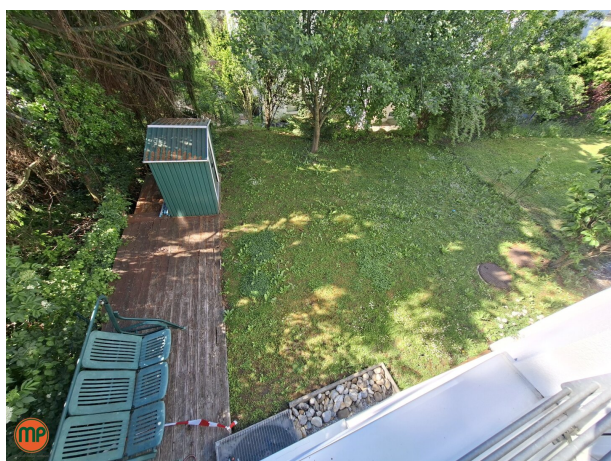
Ihr Ansprechpartner



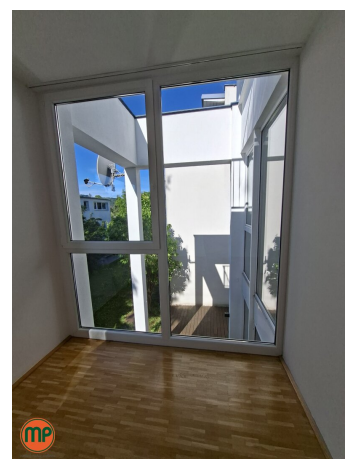
Mitglied des
immobilienring.at







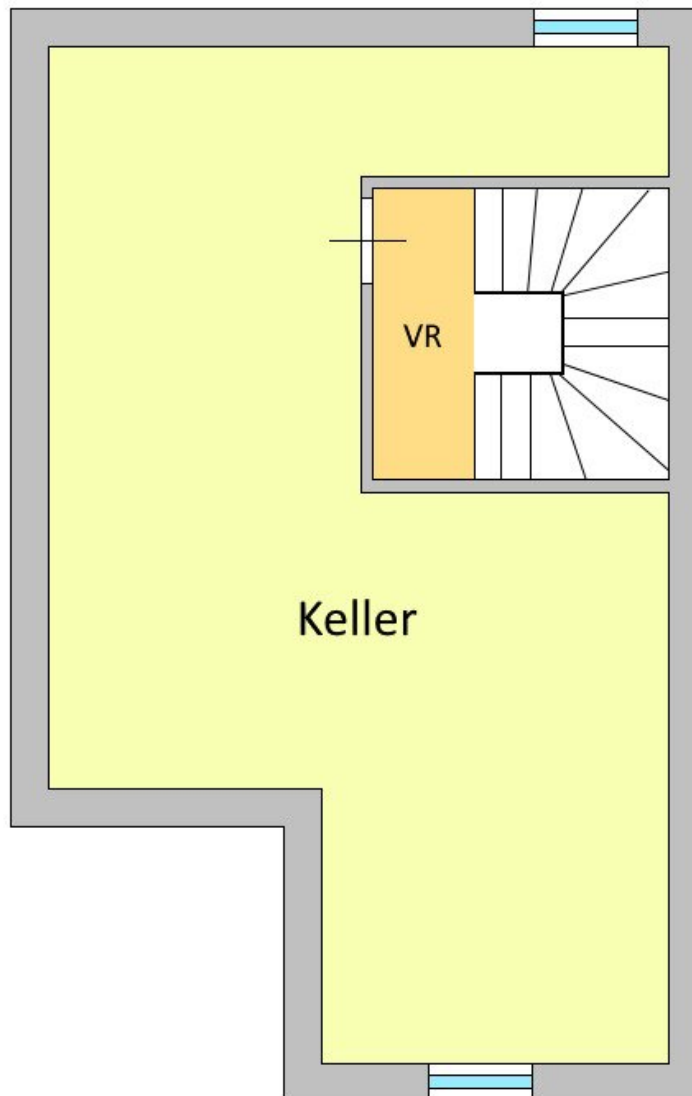


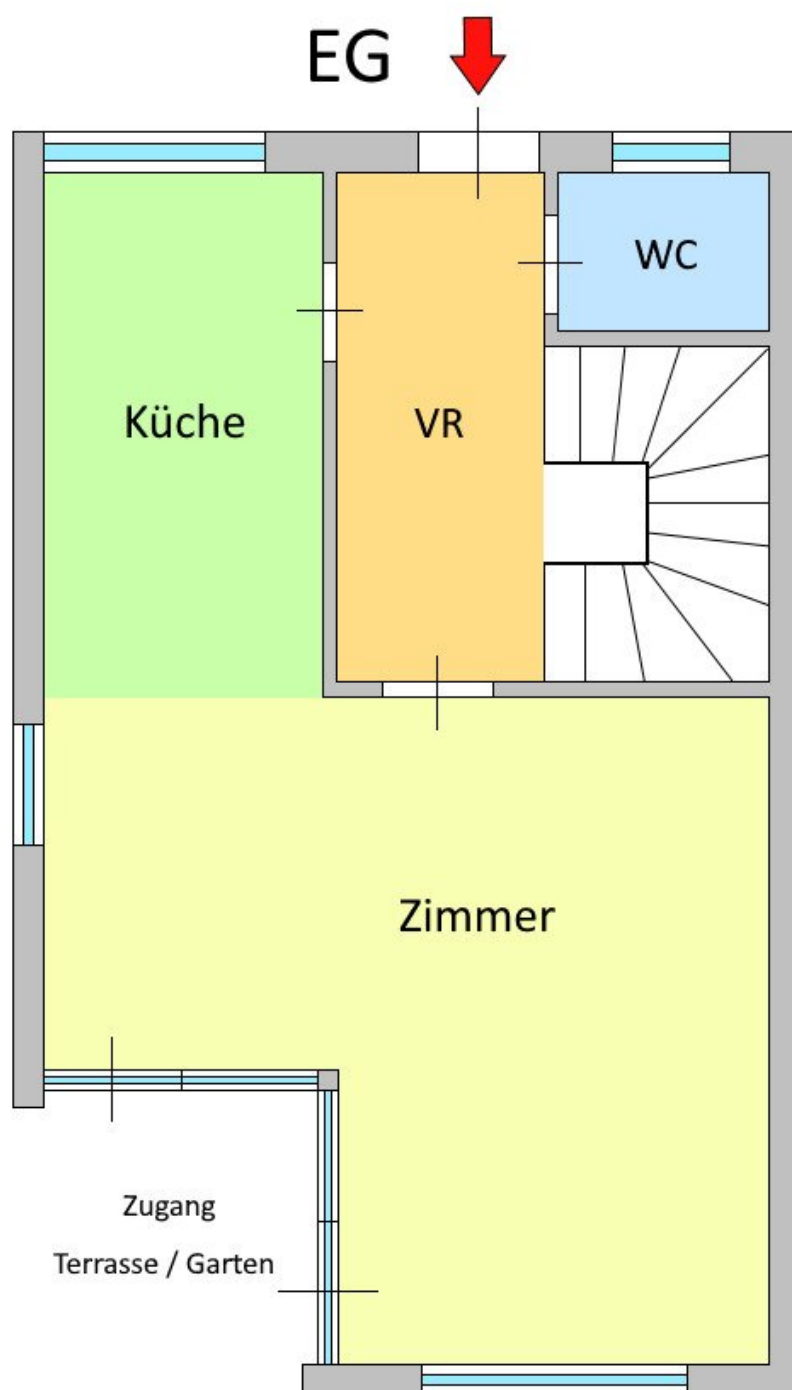




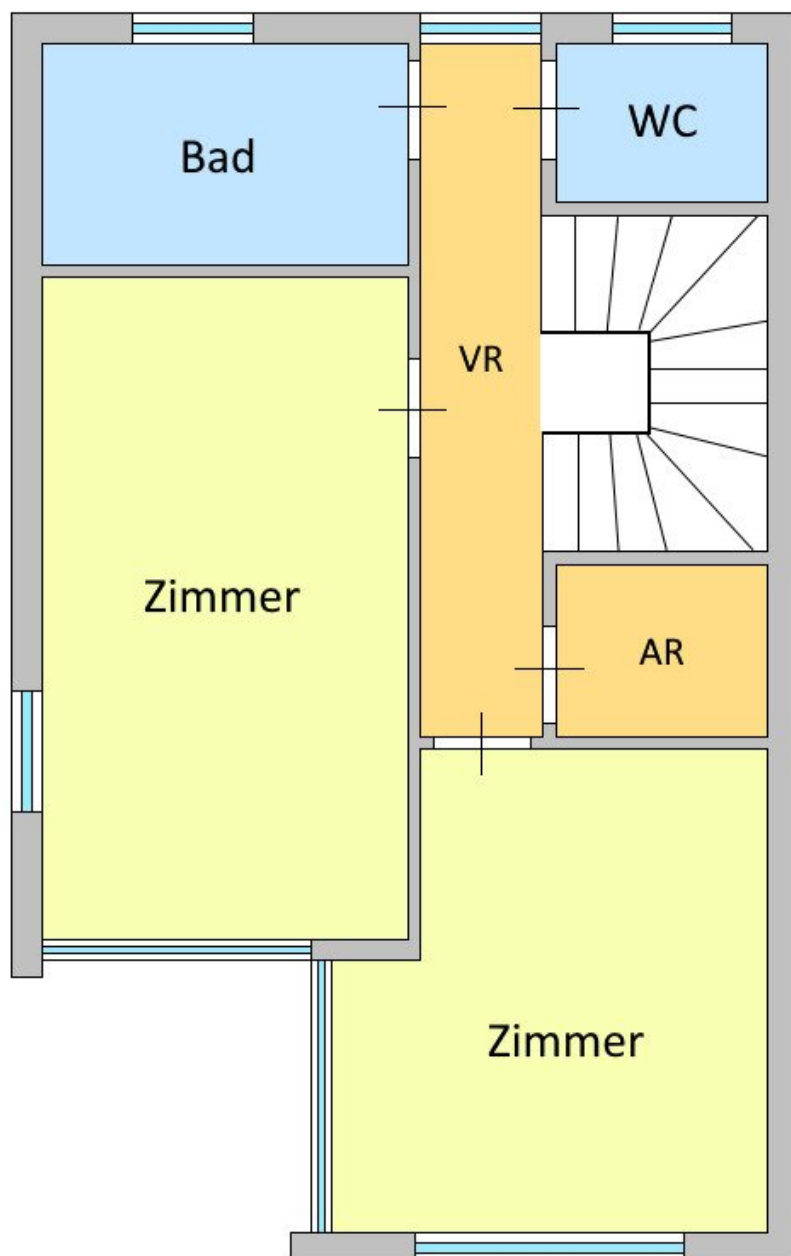


KG

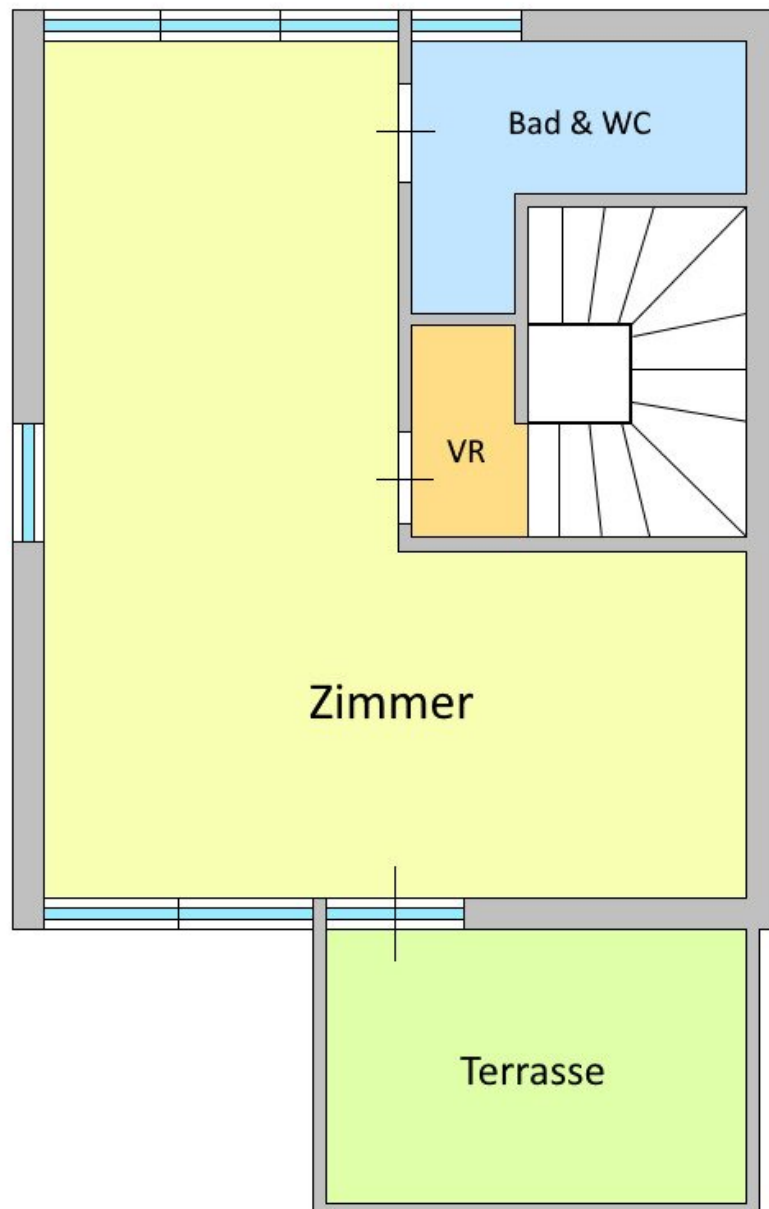




OG



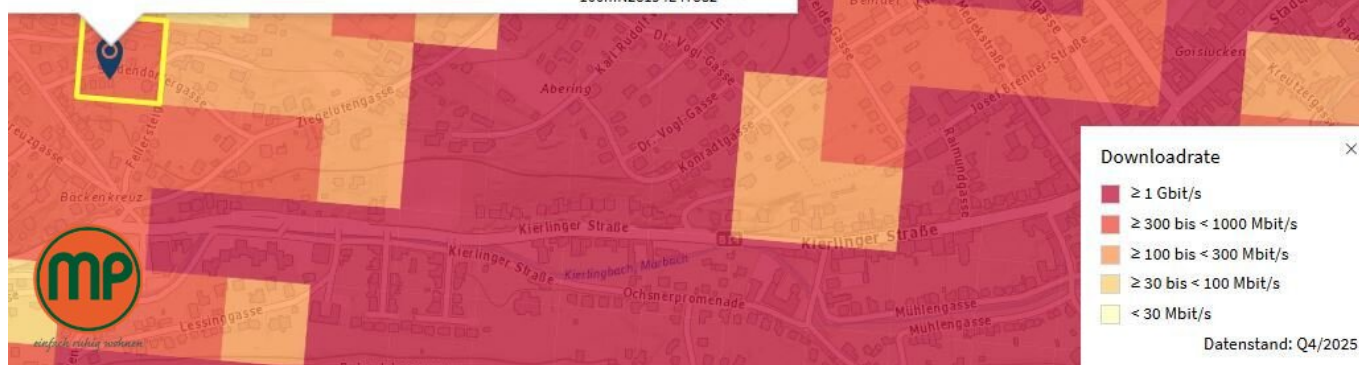
DG

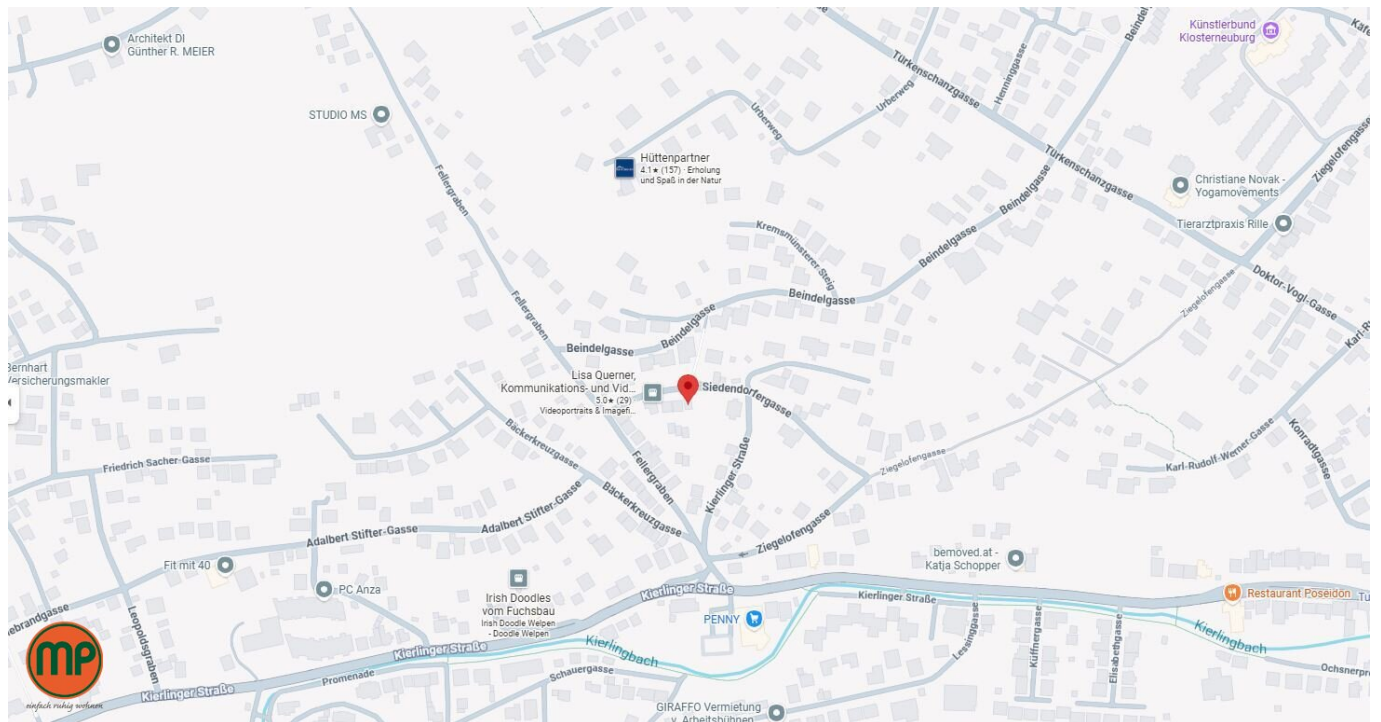


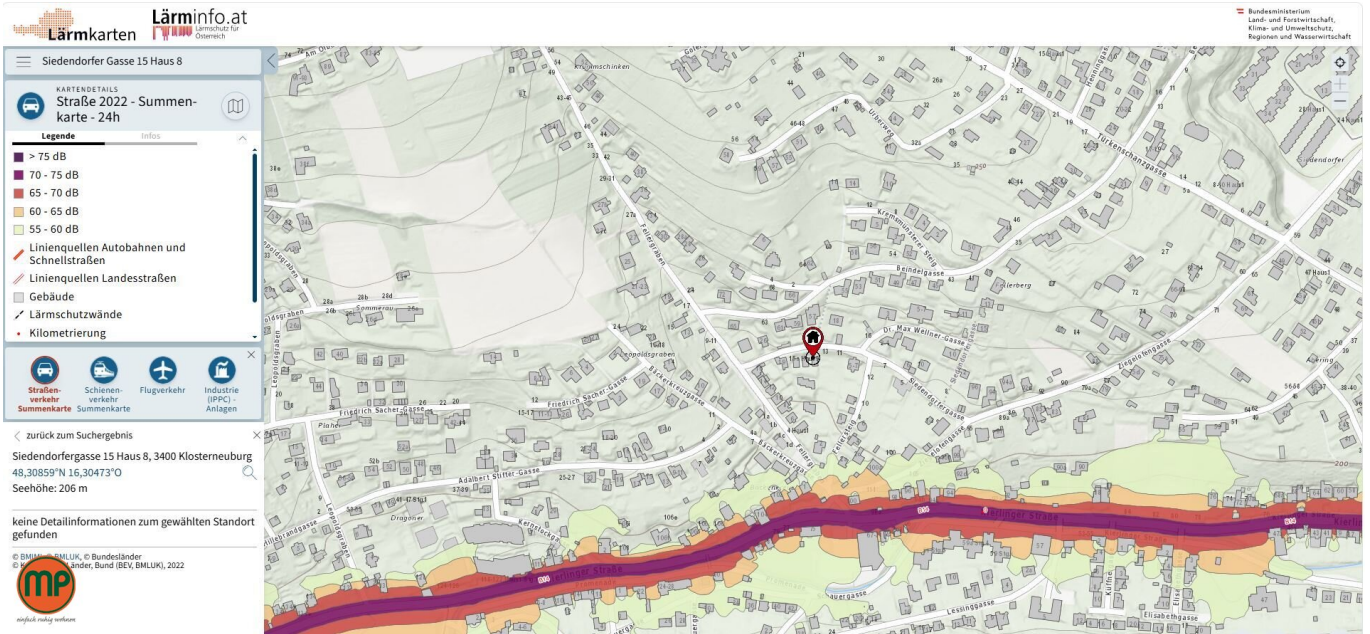
Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	366 Mbit/s	68 Mbit/s

Datenstand: Q4/2025
100mN28194E47882





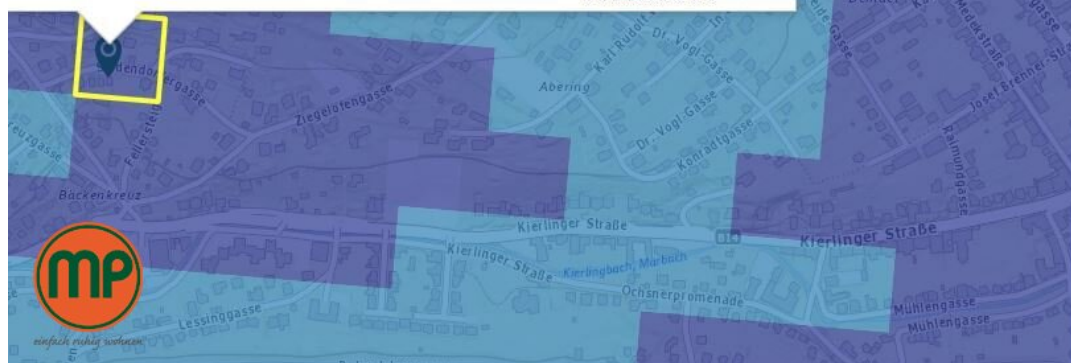


Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	101 Mbit/s
	4G: Hutchison Drei Austria GmbH	317 Mbit/s	36 Mbit/s
	4G: A1 Telekom Austria AG	248 Mbit/s	111 Mbit/s
	5G: A1 Telekom Austria AG	201 Mbit/s	35 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q4/2025
100mN28194E47882



Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q4/2025



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

LAGE:

Sonnige Südwestlage, nur 15 km vom Stadtzentrum Wien entfernt.

INFRASTRUKTUR:

In nur 2 Gehminuten erreicht man den Bus nach Heiligenstadt mit bester Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz. Alternativ bietet sich die S-Bahn-Station im Zentrum von Klosterneuburg als idealer Verbindungsknoten an.

Die Stadt Klosterneuburg selbst bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Die Gegend zeichnet sich als Freizeitparadies an der Donau aus. So garantieren z. B. das Happyland oder das Strandbad Klosterneuburg unbegrenzte Unterhaltung. Zwischen Donau, Weinbergen und Wienerwald finden sich zahlreiche Wanderrouen und Plätzchen zum Entspannen.

AUSSTATTUNG:

Dieses top ausgestattete Einfamilienhaus ist **vollunterkellert** und **Carport** ausgestattet. Hier finden Sie höchste Wohnqualität in **grüner Ruhelage**. Die **4 Zimmer** und **3 Toiletten** sind zentral auf 3 Ebenen aufgeteilt, dadurch verschmilzt effiziente Raumplanung mit individuellem Rückzugsort. Bei Betreten des Hauses erreichen Sie über das Vorzimmer die großzügige **Wohnküche** und weiter den Zugang zu Gartenterrasse und rund **140 m² Garten**. Im nächsten Stockwerk befinden sich 2 Schlafzimmer sowie Badzimmer, Toilette und Abstellraum. Auf der höchsten Etage erwartet Sie ein großes Zimmer und die **Terrasse** mit herrlichem Ausblick auf das Tal.

HINWEIS: Details zu den laufenden Kosten folgen in Kürze!

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Universität <3.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <3.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.