Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



Objektnummer: 5682

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1996
Nutzfläche:	72,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	14,87 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	295.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

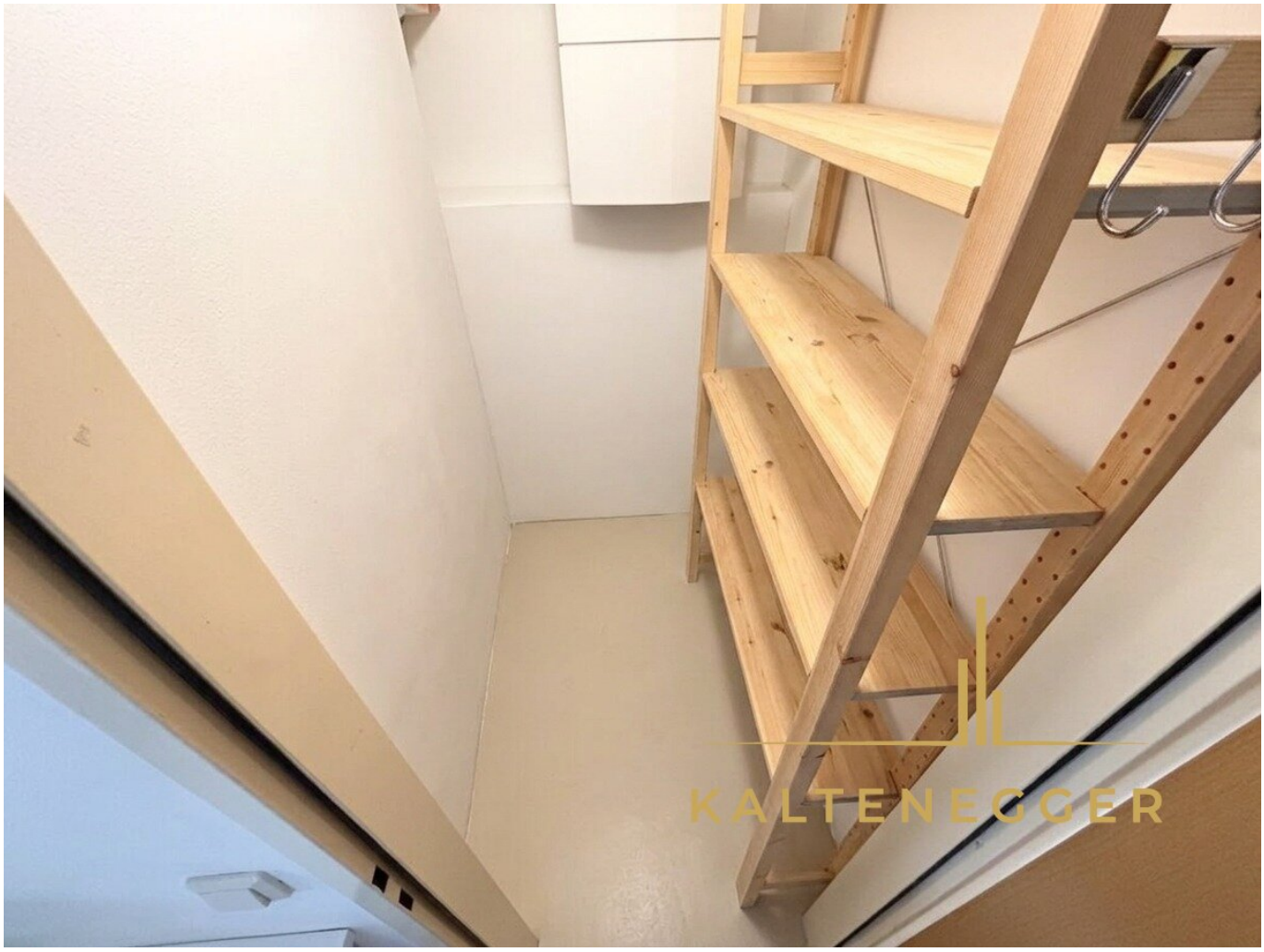

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


PARKPLATZ
KALTENEGGER


KALTENEGGER

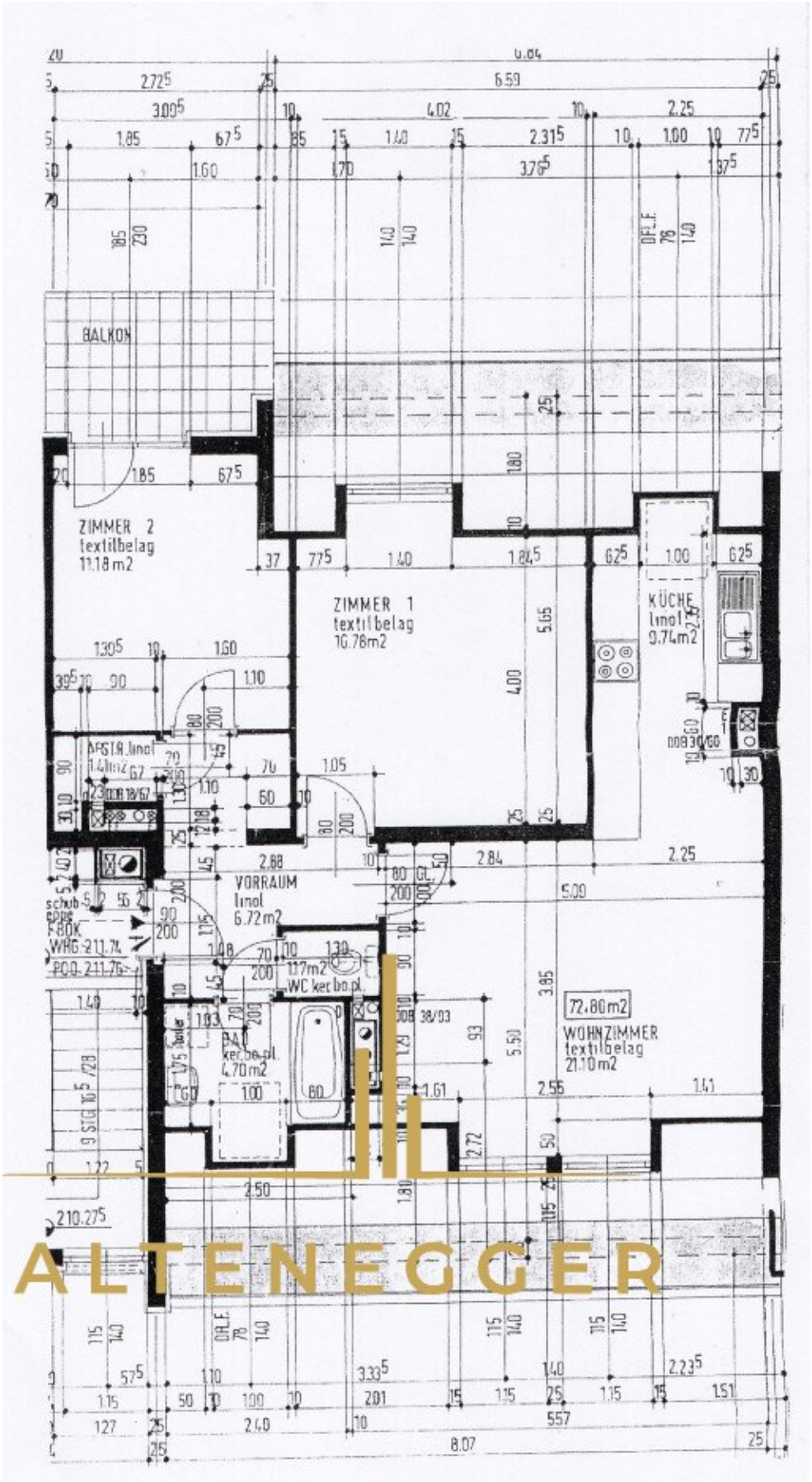

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER



KALTENEGGER


BALKON
ZIMMER 2
textilbelag
11.18 m2
ZIMMER 1
textilbelag
10.78m2
KÜCHE
linol
9.74m2
VORRAUM
linol
6.72m2
WC ker.bo.pl.
1.17m2
BAD
ker.bo.pl.
4.70m2
72.80m2
WOHNZIMMER
textilbelag
21.10m2
ALTENEGGER

Objektbeschreibung

Sonnige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit herrlicher Fernsicht, Balkon und eigenem Stellplatz in Klosterneuburg

Manchmal ist es nicht die Größe einer Wohnung, die begeistert – sondern das Gefühl, das sie vermittelt.

Diese **gepflegte Eigentumswohnung** in der Martinstraße vereint genau das, was heute nur noch selten zu finden ist: **Privatsphäre, einen herrlichen Weitblick** und eine ausgezeichnete Lage.

Im **2. und letzten Obergeschoss** einer kleinen Wohnhausanlage mit nur **wenigen Eigentümerinnen und Eigentümern** erwartet Sie auf rund **72,71 m² Wohnfläche** ein Zuhause mit besonderem Wohnkomfort. Der **rund 6,08 m² große Balkon** erweitert den Wohnbereich ins Freie und eröffnet einen **wunderschönen Blick über die umliegende Landschaft** – ganz **ohne direktes Vis-à-vis.**

Hier entscheiden Sie selbst, ob Sie Vorhänge schließen möchten. Vermutlich werden Sie diese nur selten benötigen.

Wohnen mit Freiraum

Die **durchdachte Raumaufteilung**, lichtdurchflutete Räume und die angenehme Wohnatmosphäre schaffen beste Voraussetzungen, um sich vom ersten Tag an wohlzufühlen.

Das **großzügige Wohnzimmer** mit angrenzender, voll ausgestatteter Küche bildet den Mittelpunkt des Zuhauses – ein Ort zum Kochen, Genießen und gemeinsamen Verweilen.

Das **Hauptschlafzimmer** begeistert mit einem traumhaften Blick über die Felder und die grüne Umgebung. Beginnen Sie den Tag mit einem Kaffee auf dem **Balkon** und genießen Sie die herrliche **Fernsicht**, während die Natur langsam erwacht.

Ein **weiteres großzügiges Zimmer** eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Tageslichtbad** ist mit einer Badewanne inklusive Duschwand, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC mit eigenem Handwaschbecken.

Ein praktischer **Abstellraum** rundet das stimmige Wohnkonzept perfekt ab und schafft wertvollen Stauraum für alles, was im Alltag seinen Platz finden soll.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine vorhandene **Klimaanlage** sowie teilweise außenliegende Rollläden, die insbesondere in den Sommermonaten zu einem angenehmen Raumklima beitragen.

Mit einer **Raumhöhe** von rund **2,60 Metern** vermittelt die Wohnung ein offenes und großzügiges Wohngefühl und schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Zuhause mit Mehrwert

Nicht nur die **Wohnung** selbst **überzeugt** – auch das Gesamtpaket lässt kaum Wünsche offen.

Das außergewöhnlich große **Kellerabteil** mit rund **14,87 m²** bietet reichlich Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte, Koffer oder saisonale Gegenstände.

Der gepflegte **Gemeinschaftsgarten** lädt dazu ein, sonnige Stunden im Grünen zu verbringen oder mit den Nachbarinnen und Nachbarn ins Gespräch zu kommen.

Zusätzlich stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern ein **Fahrradraum**, eine **Waschküche** sowie ein **Trockenraum** zur Verfügung.

Ein im Wohnungseigentum begründeter **KFZ-Stellplatz** direkt auf der Liegenschaft sorgt dafür, dass die Parkplatzsuche der Vergangenheit angehört. Dieser ist **verpflichtend gemeinsam mit der Wohnung zum Kaufpreis von € 15.000,-- zu erwerben**.

Alles da, was den Alltag angenehm macht

Kurze Wege machen das Leben einfacher.

Direkt gegenüber der Wohnhausanlage befindet sich ein BILLA-Supermarkt. Den täglichen Einkauf erledigen Sie bequem zu Fuß – oft schneller, als das Auto zu starten.

Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Schnell in Wien – Zuhause im Grünen

Die **Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustüre** und bietet gemeinsam mit der ausgezeichneten Straßenanbindung beste Mobilität.

Mit dem Auto erreichen Sie die **Wiener Innenstadt in rund 20 Minuten**. Gleichzeitig genießen Sie jeden Tag die Ruhe und Lebensqualität einer der beliebtesten Wohnlagen vor den Toren Wiens.

Klosterneuburg – Wo Lebensqualität zuhause ist

Klosterneuburg zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnorten im Wiener Umland.

Die **Nähe zur Bundeshauptstadt**, der Wienerwald, die Donau sowie unzählige Rad- und Wanderwege schaffen einen hohen Freizeitwert. Ergänzt wird dies durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und die traditionsreichen Heurigen, die den besonderen Charme der Stadt prägen.

Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für eine hohe Lebensqualität.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 72,71 m² Wohnfläche
- Ca. 6,08 m² Balkon
- 3 Zimmer
- Klimaanlage
- Herrliche Fernsicht
- Kein direktes Vis-à-vis
- Sonnige Wohnlage
- Kleine Wohnhausanlage
- Gemeinschaftsgarten

- Tageslichtbad
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 14,87 m²
- Eigener KFZ-Stellplatz
- Fahrradraum
- Waschküche
- Trockenraum
- Übergabe ab 01.12.2026

Betriebskosten

Wohnung Top 7

Stellplatz II/7

Gesamt monatlich

Die monatliche Vorschreibung beinhaltet die Betriebskosten, das Verwaltungshonorar sowie die Beiträge zur Reparaturrücklage.

Eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Kostenpositionen sowie weitere Unterlagen zur Liegenschaft übermitteln wir Ihnen gerne nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage gemeinsam mit dem ausführlichen Exposé.

Unser Eindruck

Es gibt Wohnungen, die man besichtigt. Und es gibt Wohnungen, in denen man sich bereits beim ersten Rundgang vorstellen kann, wie der erste Kaffee am Morgen auf dem Balkon schmeckt, wie die Abendsonne die Wohnräume in warmes Licht taucht oder wie angenehm es ist, nach einem langen Arbeitstag nach Hause zu kommen.

Genau dieses Gefühl vermittelt diese besondere Eigentumswohnung. Als Greifensteiner und Immobilienmakler freue ich mich immer besonders, Menschen dabei begleiten zu dürfen, in unsere wunderschöne Region zu ziehen. Vielleicht darf ich Sie schon bald persönlich begrüßen – und wer weiß, vielleicht werden wir sogar "Nachbarn".