

**Willkommen im Paradies! Entzückendes Sommerhaus mit
direktem Zugang zum Wasser!**



Objektnummer: 2310

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	195.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

T +43 660 3670170
H +43 660 3670170

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











Objektbeschreibung

Unter dem Motto Urlaub zu Hause finden Sie bei dieser entzückenden, liebevoll sanierten und sehr gepflegten Immobilie (Superädifikat) eine Sommerresidenz der Extraklasse!

Ein traumhafter romantischer, sonniger, völlig ebener und uneinsehbarer Garten gleicht einem Paradies.

Wunderschöne, gemütliche Plätzchen im Schatten, wie in der Sonne, ein toller Gemüsegarten, eine aufwendige Bepflanzung und eine Treppe zum Seitenarm der Donau machen dieses besondere Häuschen zu einer Wohlfühloase!

Der unverbaubare Blick auf den Seitenarm der Donau ist atemberaubend schön und vermittelt ein unvergleichliches Gefühl von Freiheit, Ruhe und Natur pur!

Direkt vor der Liegenschaft befindet sich der beliebte Donauradweg und garantiert eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten.

Klein, aber fein gibt es alles, was man im Alltag benötigt.

Das Haus ist zur Gänze bewilligt und könnte laut Kleingartengesetz um ein weiteres Stockwerk erweitert werden.

Es ist am öffentlichen Wasser- und Kanalnetz angeschlossen, aber nicht ganzjährig bewohnbar.

Das Haus wurde 2019 generalsaniert und modernisiert. Es existiert auch ein Elektrobefund aus dem Jahr 2021.

Derzeit gibt es nur eine Elektroheizung, aber der vorhandene Kamin könnte nach Begutachtung eines Rauchfangkehrers wieder aktiviert werden.

Der neue, jährliche Bestandzins beträgt € 3.385.- und es handelt sich um einen unbefristeten Bestandsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg.

Das Häuschen gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer mit Garderobe
- Veranda mit Schlafplatz und Stauraum

- Wohn-Essbereich mit integriertem, durch einen Vorhang abtrennbaren Schlafbereich
- Bad mit Dusche und WC

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap