Einzigartige Möglichkeit für eine große Familie oder Investor



Objektnummer: 2222/31

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	539,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	4
Garten:	145,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 160,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	1.228.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

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

























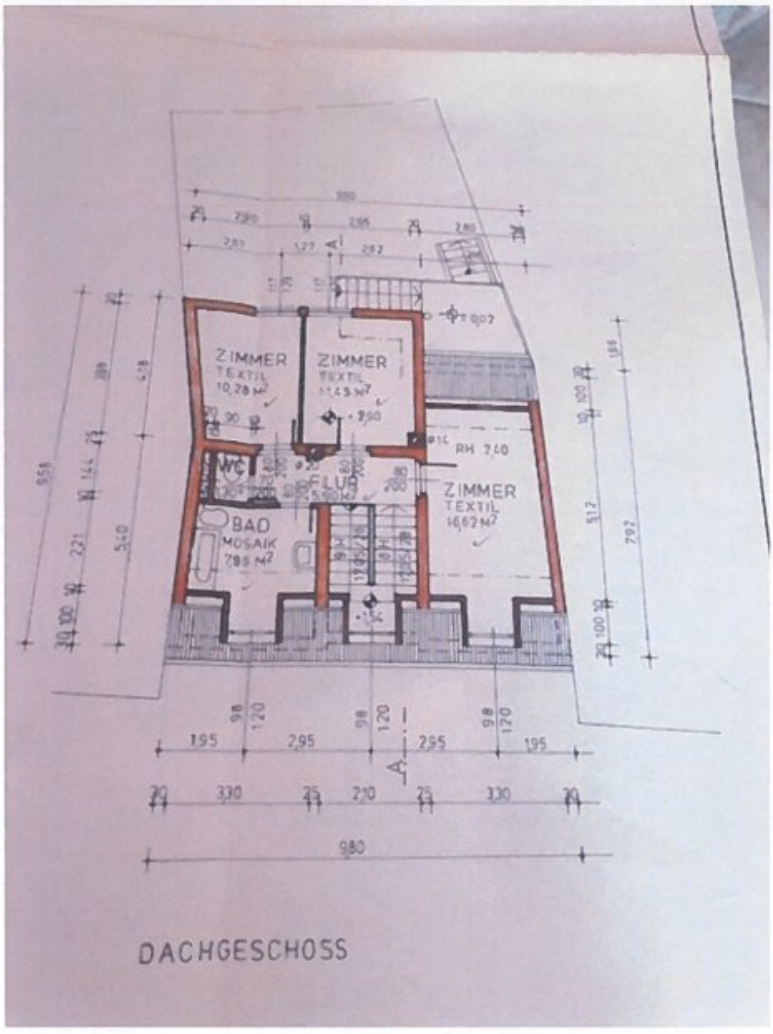


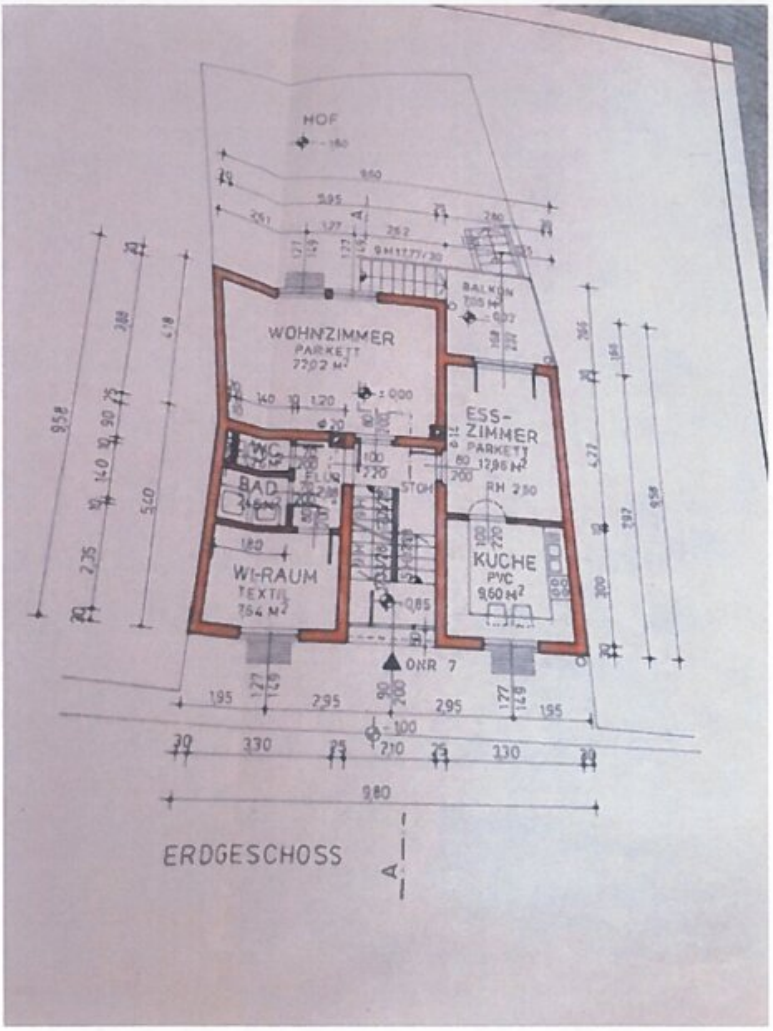


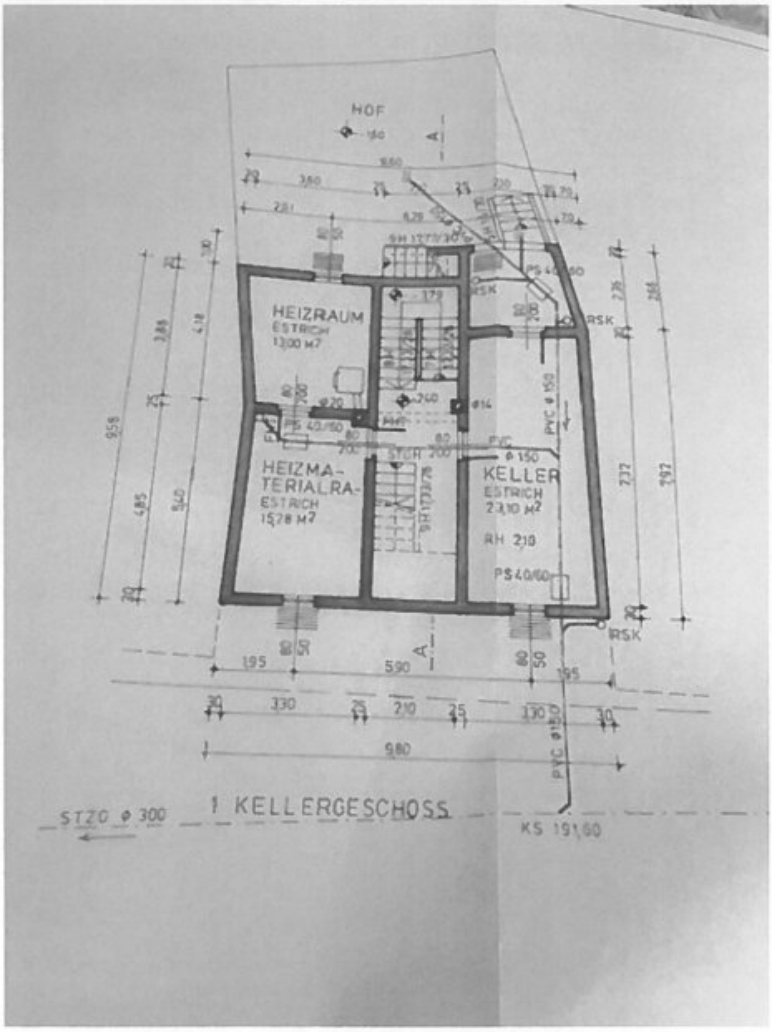


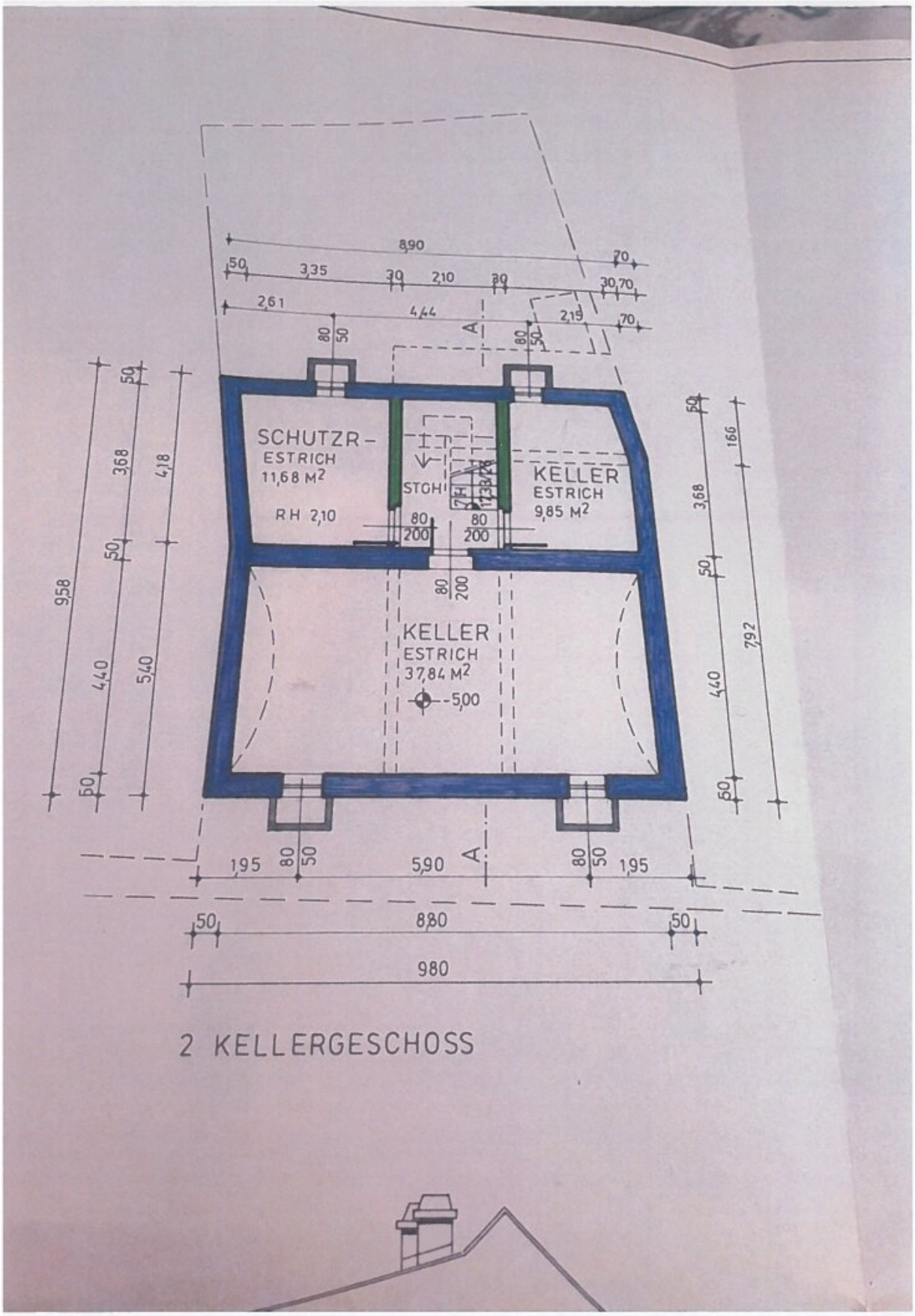




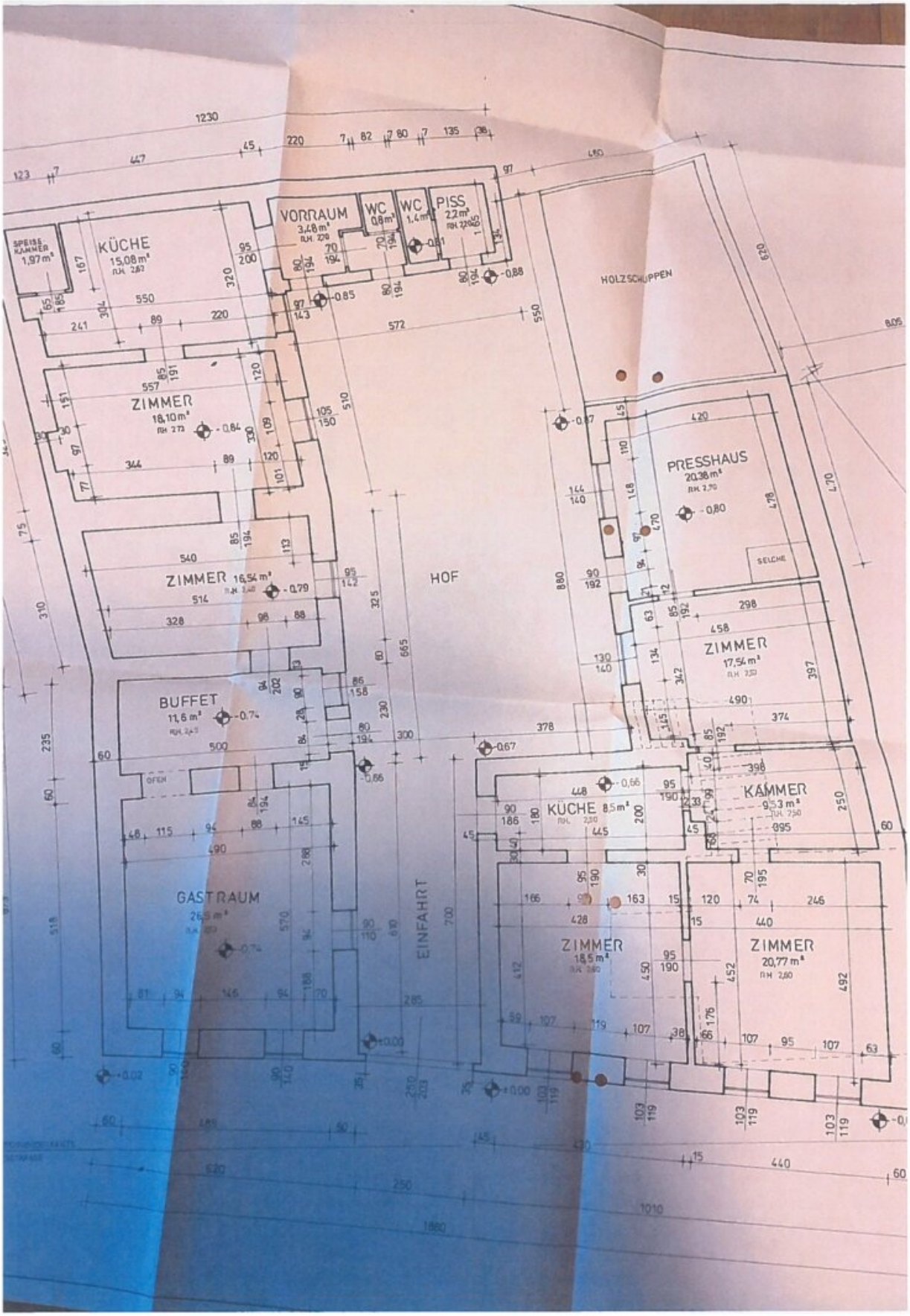

ZIMMER
TEXTIL
10,28 M²
ZIMMER
TEXTIL
11,43 M²
WC
FLUR
BAD
MOSAIK
7,85 M²
ZIMMER
TEXTIL
16,62 M²
RH 7,40
A
A
195
295
295
195
330
210
330
980
DACHGESCHOSS


HOF
WOHNZIMMER
PARKETT
27,02 M²
ESS-
ZIMMER
PARKETT
12,96 M²
WC
BAD
FLUR
STGH
WI-RAUM
TEXTIL
7,64 M²
KÜCHE
PVC
9,60 M²
BALKON
7,05 M²
RH 2,50
ONR 7
ERDGESCHOSS
A
A


HOF
HEIZRAUM
ESTRICH
13,00 M2
HEIZMA-
TERIALRA-
ESTRICH
15,78 M2
KELLER
ESTRICH
23,10 M2
RH 210
PS 40/60
PS 40/150
PVC ø 150
RSK
STZO ø 300
1 KELLERGESCHOSS
KS 191,60



2 KELLERGESCHOSS


SPEISE-KAMMER 1,97 m²
KÜCHE 15,08 m²
VORRAUM 3,48 m²
WC 0,8 m²
WC 1,4 m²
PISS 2,2 m²
HOLZSCHUPPEN
ZIMMER 18,10 m²
PRESSHAUS 20,38 m²
SELCHE
ZIMMER 16,54 m²
HOF
BUFFET 11,6 m²
OFEN
ZIMMER 17,54 m²
KÜCHE 8,5 m²
KAMMER 9,53 m²
GASTRAUM 26,5 m²
EINFAHRT
ZIMMER 18,5 m²
ZIMMER 20,77 m²

Objektbeschreibung

Im Herzen von Klosterneuburg steht eine ganz besondere Liegenschaft mit Tradition und Historie zum Verkauf. Sie besteht aus einem Einfamilienhaus und einem Winzerhaus.

1. Einfamilienhaus

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 mit einer **Wohnfläche von ca. 112m²**, einer gesamten **Nutzfläche von ca. 220m²** und einem **gemütlichen Garten mit Terrasse von ca. 72m²** sucht neue Eigentümer. Perfekt für eine Familie, die im Herzen von Klosterneuburg das Leben fußläufig genießen möchte und mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung schnell in Wien und Umgebung ist.

Räumlichkeiten

Erdgeschoss

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit einem **großzügigen Wohnzimmer**, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der **Essbereich ist mit der offenen Küche verbunden** und hat einen **direkten Ausgang auf die Terrasse** und **weiter in den Garten**. Ebenfalls befindet sich im Erdgeschoss ein **weiteres Zimmer** und eine **separate Toilette**.

Hinweis: Im beigefügten Plan ist ein Badezimmer eingezeichnet, das jedoch im derzeitigen Zustand nicht vorhanden ist - d.h. hier gibt es keinen Plankonsens.

Obergeschoss

Über eine Stiege gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich die **drei (Schlaf-)Zimmer** befinden. Ein **großes Badzimmer mit Wanne und Dusche** sowie eine **separate Toilette** stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.

Keller

Das Haus ist **voll unterkellert** und **mit dem Nachbarhaus verbunden - einem ehemaligen Winzerhaus**.

Im Keller befinden sich der **Heizraum und weitere Kellerräume**, die Stauraum bieten.

Auch vom Garten aus ist der Keller zugänglich.

Das **Nachbarhaus** - ehemaliges Winzerhaus - steht ebenfalls zum Verkauf **- Kaufpreis €**

559.000 - und bietet somit eine perfekte Ergänzung zu dieser Liegenschaft. Die Keller der beiden Gebäude sind derzeit auch verbunden.

Beheizung

Das Haus wird mittels **Gas** beheizt und es gibt Radiatoren.

Im Wohnbereich befindet sich ein **Schwedenofen**.

2. Winzerhaus

Dieses Winzerhaus - errichtet um 1900 - mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 318m²** und einem **Gastgarten von ca. 73m²** sucht ebenfalls neue Eigentümer. Die zentrale Lage garantiert eine gute Frequenz und beste Erreichbarkeit. Es besteht die Möglichkeit, die Gastronomie wieder neu aufleben zu lassen oder einen Neubau zu entwickeln.

Die Liegenschaft ist in der Schutzzone situiert. Es gilt hier eine geschlossene Bauweise, Bauklasse I (Traufenhöhe max. 5 Meter) und eine Bebauungsdichte von 80%.

Derzeitige Räumlichkeiten

Die Liegenschaft ist **wie ein Vierkanthof gebaut**.

Der **Gastronomiebereich** besteht aus:

- Gastraum

- Buffetbereich

- Küche

- Presshaus

- Holzschuppen

- zwei Zimmer

- Toilettenanlage

Der **Wohnbereich** besteht aus:

- drei Zimmer

- Kammer

- Küche

Keller

Das Winzerhaus ist **durch den Keller mit dem Nachbarhaus verbunden - einem Wohnhaus mit zwei Etagen**.

Der Keller bietet Stauraum und wurde vormals zu Zwecken der Weinerzeugung genutzt.

Das **besagte Nachbarhaus** (Wohnhaus) steht ebenfalls zum Verkauf **- Kaufpreis € 669.000** - und bietet somit eine perfekte Ergänzung zu dieser Liegenschaft.

Beheizung

Es wird mittels **Gas** beheizt. Die Leitungen müssen jedoch teilweise erneuert werden.

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs. Zu Ehren des Gründers des Stifts, dem Hl. Leopold, findet jedes Jahr im November das Leopoldifest statt, das mittlerweile weit über Klosterneuburg hinaus bekannt ist und zahlreiche Besucher begeistert. Weiters bietet auch die Oper Klosterneuburg jeder Jahr einen exquisiten Kulturgenuss.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

In 2 Gehminuten sind Sie bei einer der Haltestellen des Stadtbusses von Klosterneuburg, der Sie zu den Bussen oder zur Schnellbahn in Richtung Tulln oder nach Wien bringt. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Stadtgrenze nach Wien sowie andere Destinationen.

Ihre Vorteile im Überblick

- zentrale Lage

- zwei Liegenschaften, die Wohnen und Arbeiten verbinden können

- Einfamilienhaus in gepflegtem Zustand mit gemütlicher Terrasse und Garten

- Sanierungswürdiges Winzerhaus mit Gastgarten

- Viel (potentieller) Platz für eine große Familie oder ein Investorprojekt

- vollunterkellert

- Infrastruktur in Gehnähe

- sehr gute Verkehrsanbindung

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap