

**Grünruhelage, ebenes Grundstück, zentrumsnah,
verbaubare Fläche bis ca. 320m²!**



Objektnummer: 2222/21

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1947
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	724,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 184,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	980.000,00 €
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.













PLAN FÜR EIN SOMMERWOHNHAUS FÜR HERREN JOSEF u. FRAU ALOISIA WEBER, IN KLOSTERNEUBURG JOSEF SCHÖFFELGASSE (26) GRST 260B/4, EZ 937, GDBB KLOSTERNEUBURG



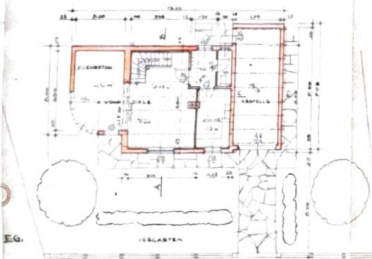
FUNDAMENT



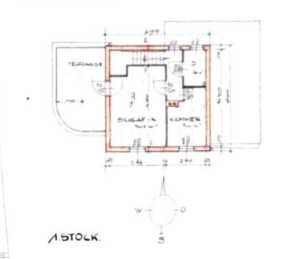
NORD



WEST



EG



1. STÖCK



LAGEPLAN

BAUWERBER

Ing. v. Sch. 1911

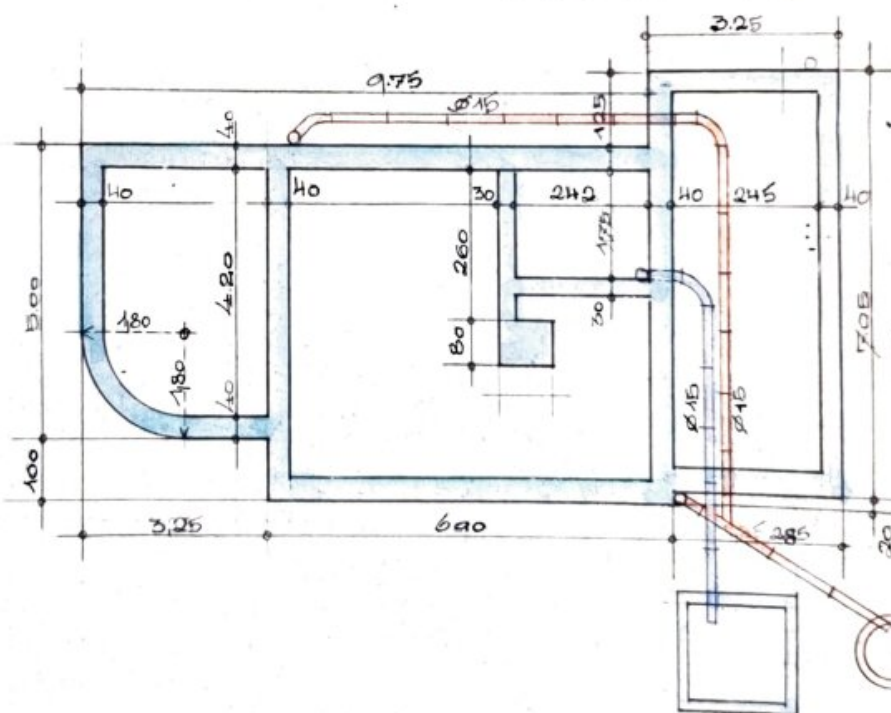
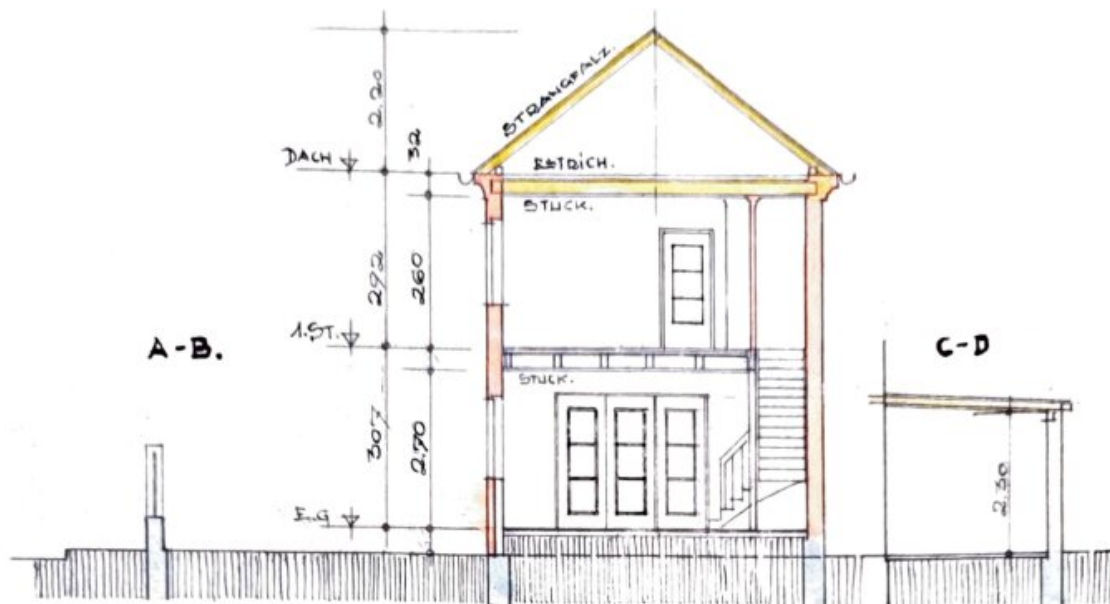
1910

BAUFÜHRER

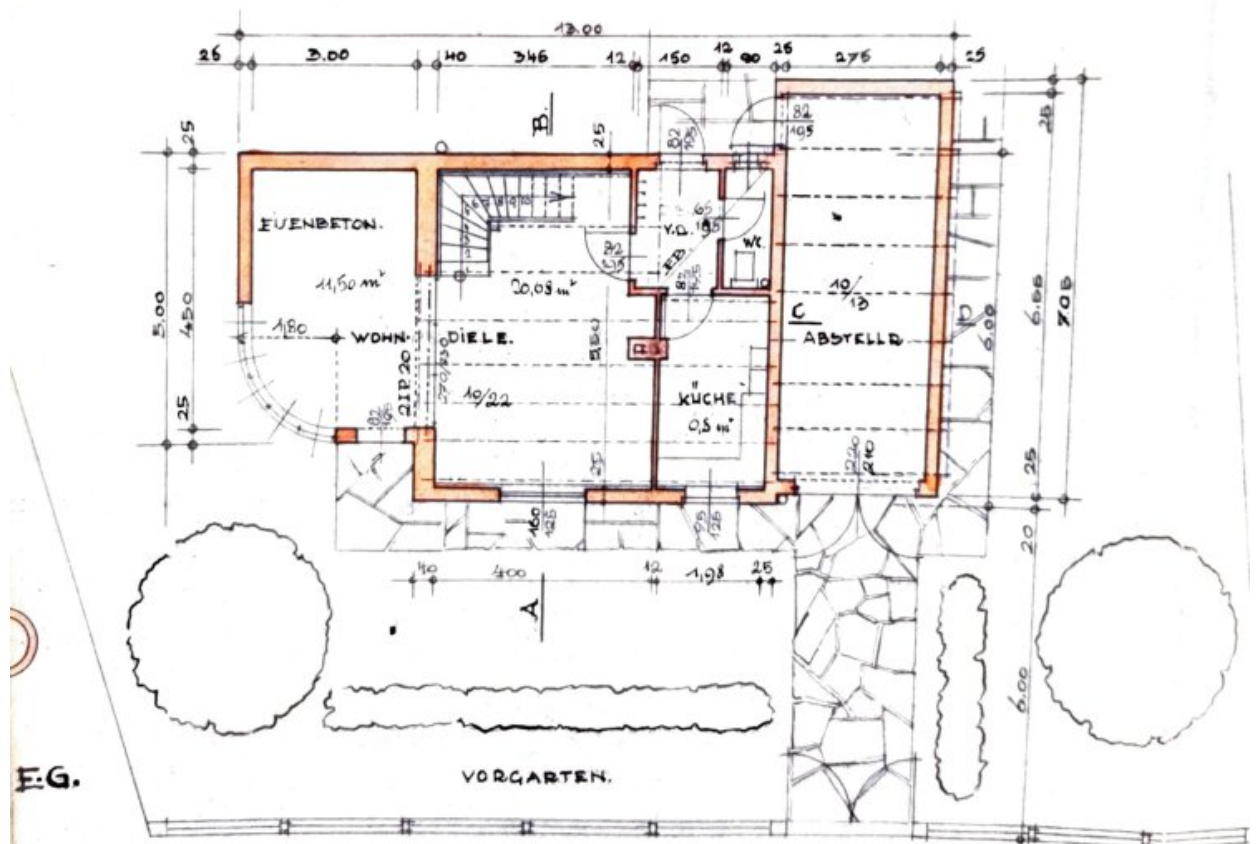
Ing. v. Sch. 1911

1910

PLAN FÜR EIN SOMMERWOHNHAUS FÜR

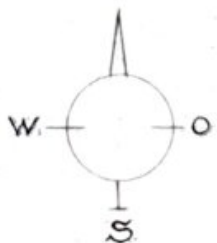
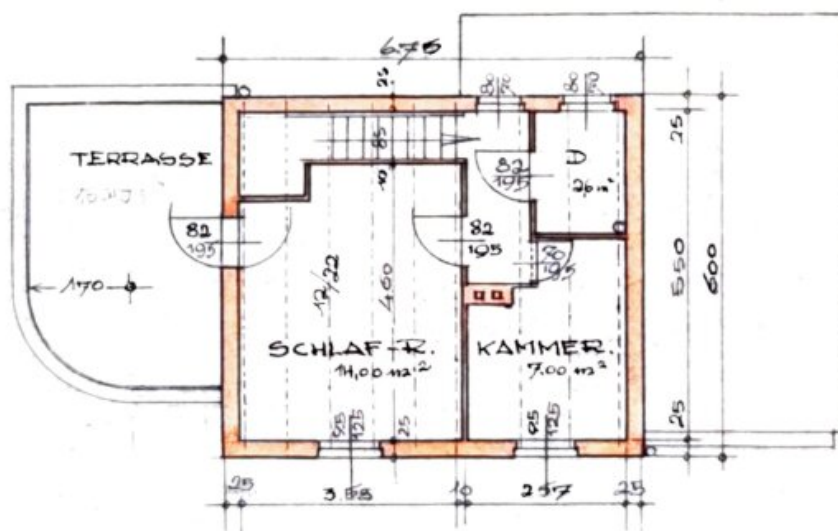
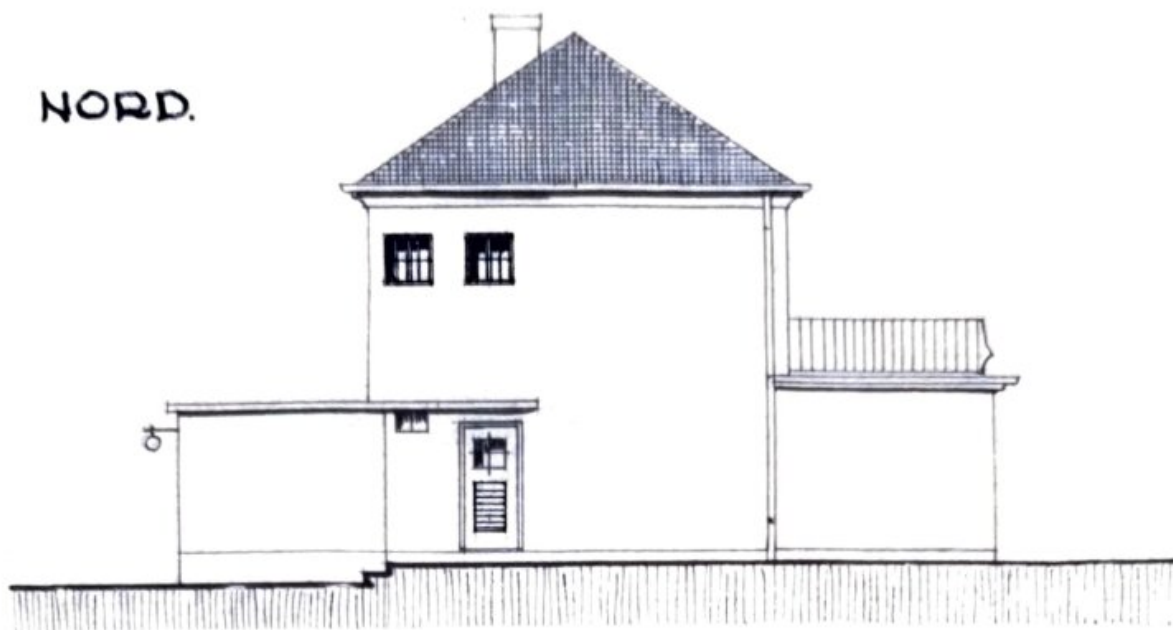


HERRN JOSEF u. FRAU ALOISIA WEBER, IN KLO



STERNEBURG JOSEF SCHÖFFELGASSE (26) GR.

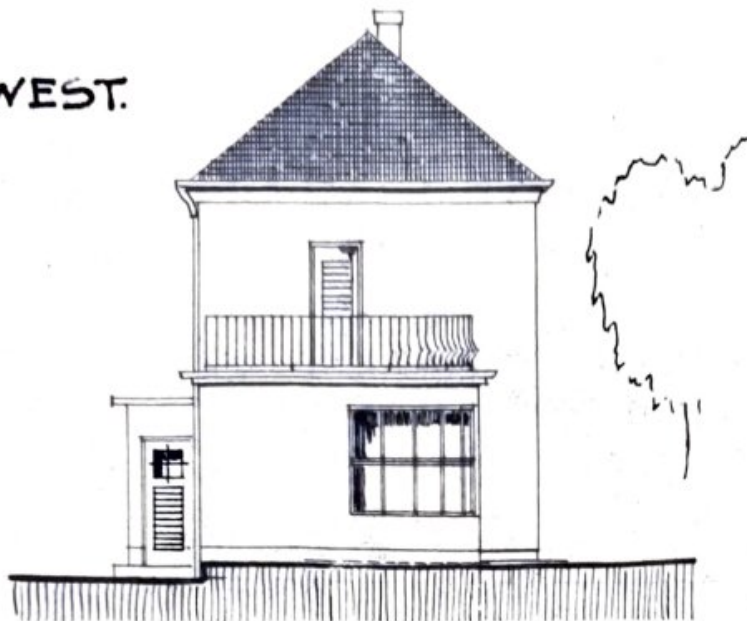
NORD.



1. STOCK.

ST. 2608/1, EZ. 937, GDDB. KLOSTERNEUBURG.

WEST.



GRUNDBUCH KLOSTERNEUBURG.

MAPPE BL.
12/3 12/4.

LAGEPLAN 1:1000.

BAUWERBER:

*Josef u. Anne
Weber*

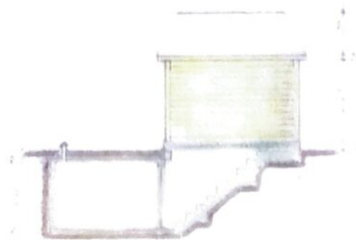
BAUFÜHRER:

MAX SIXT

Architekt u. Stadtbaumeister
Wien, XXVI., Klosterneuburg 1
Weiglasse 2, Ruf. 14-02

1. JULI 1940.

300.



WISTAN, CNP



AGI PLAN 10000



Josef Weber
Alma Weber

9A-1-1002

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus, das im Jahr 1949 als Sommerhaus errichtet und 1961 vergrößert wurde, mit einer **Wohnfläche von ca. 100m²**, einer **überdachten Terrasse mit ca. 12m²** und einem **Garten mit kleiner Hütte** sucht neue Eigentümer. Das derzeitige Haus ist sanierungsbedürftig.

Das **Grundstück** ist **fast eben** und hat eine Fläche von **ca. 804m²** in **Form eines Rechteckes**. Aufgrund der Bebauungsbestimmungen sind **insgesamt ca. 323m² verbaubar** (40% der Grundstücksfläche), d.h. Sie können das Bestandshaus erweitern oder einen großzügigen Neubau planen - auch ein großer Bungalow wäre möglich. Ebenfalls ist es außerhalb der Ortsbildschutzzone situiert und somit ist stilistisch auch alles möglich.

Ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges Leben in grüner Umgebung in der Nähe zum Zentrum Klosterneuburg als auch Wien suchen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der **Wohnbereich (ca. 21m²) mit rundem Erker (ca. 12m²)** und einer **offenen Küche (ca. 7m²)**. Ein **weitere Zimmer**, ein **Badezimmer** und eine **separate Toilette** sind ebenfalls auf dieser Ebene situiert. Auch gibt es einen Ausgang auf die **überdachte Terrasse mit einem wunderbaren Blick in den Garten**.

Obergeschoss

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich **zwei (Schlaf-)Zimmer** und ein **Kabinett** befinden. Ein **weitere Badezimmer** steht Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung.

Der **großzügige Garten** lädt zu gemütlichen Grillabenden und entspannten Sonnenstunden ein. Auch ein Pool würde sich auf diesem Grundstück realisieren lassen.

Ein **Gartenhäuschen mit Keller** bietet Stauraum für Gerätschaften.

Beheizung

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

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.

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

Die öffentliche Anbindung in das Klosterneuburger Zentrum oder in Richtung Wien ist von dieser Immobilie in ca. 5 Gehminuten erreichbar.

Von Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Grünruhelage sowie Zentrum Klosterneuburg in unmittelbarer Nähe
- ebenes, sonniges Grundstück
- überdachte Terrasse
- derzeitiges Haus ist erweiterbar
- verbaubare Fläche bis zu ca. 323m² (d.h. 40% des Grundstückes ist verbaubar)
- Gartenhäuschen mit Keller
- gute Infrastruktur in Gegend

- sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien und Umgebung

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap