

Modernes Wohnen über den Dächern von Klosterneuburg



Objektnummer: 2222/69

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,21 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	101,58 €
Heizkosten:	28,29 €
USt.:	15,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

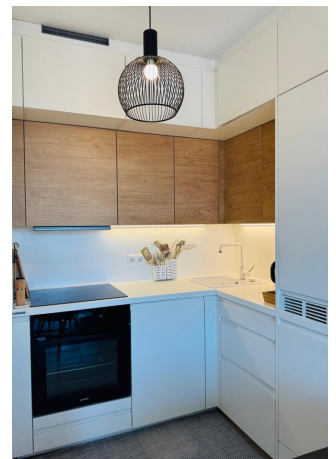
Ihr Ansprechpartner

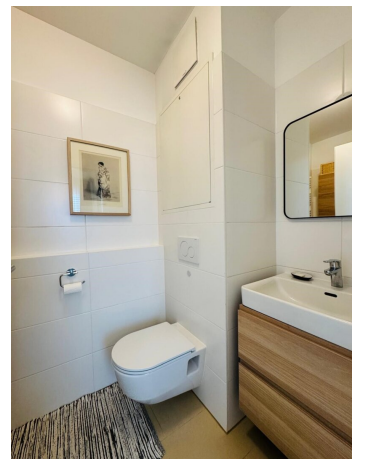
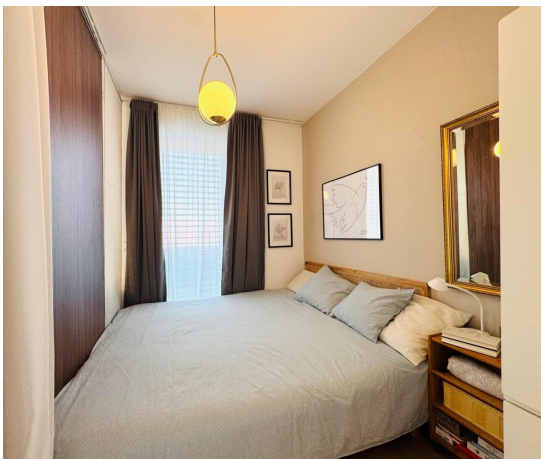
Mag. Nicole Brockhaus

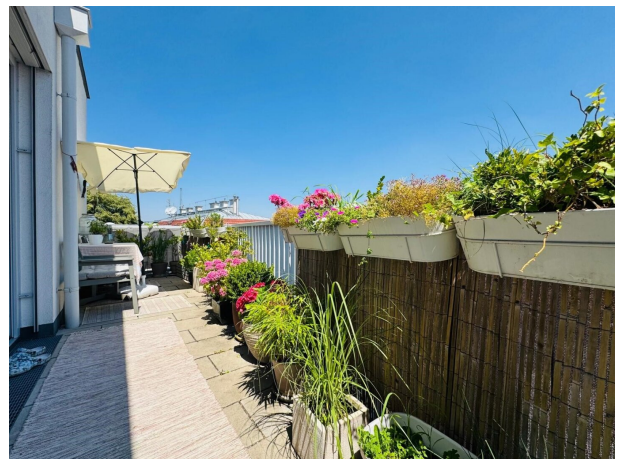
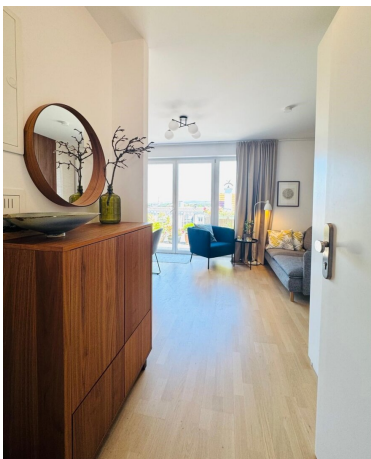
B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

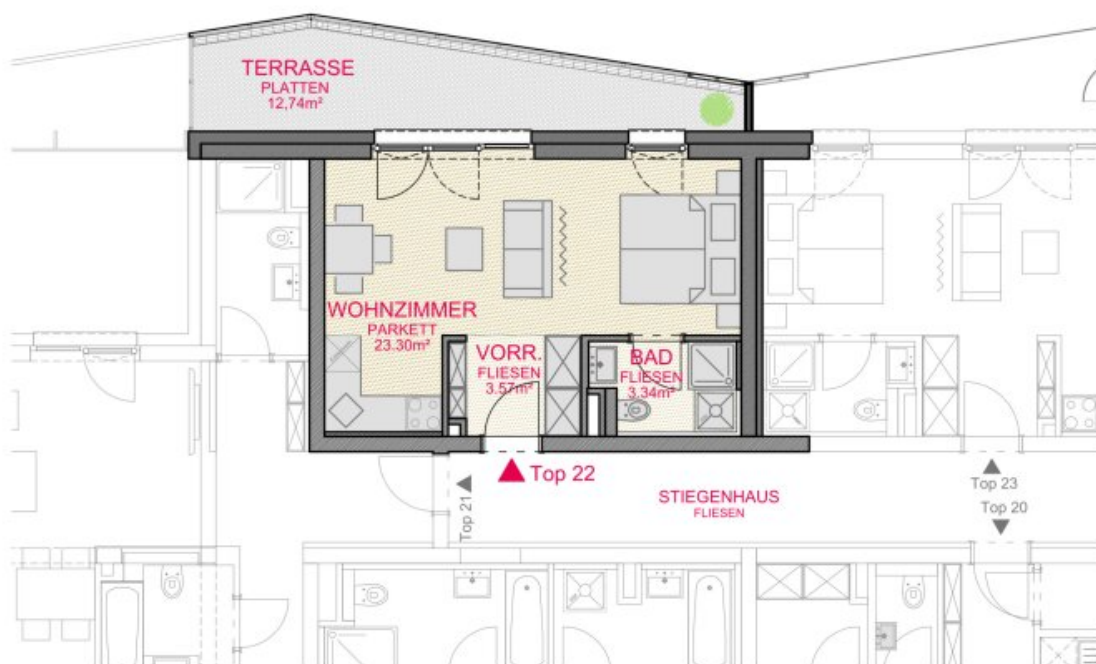
T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

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









0M 5M

2018/09/26



WOHNHAUSANLAGE

Martinsstraße 121-123
3400 KLOSTERNEUBURG

MC Immobilienprojekt GmbH

Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

2. OBERGESCHOSS GRUNDRISS M 1:100

TOP 22

WOHNUNG	30,21m²
TERRASSE	12,74m²
EINL. RAUM	00,48m²

VORZIMMER	03,57m²
WOHNZIMMER	23,30m²
BAD	03,34m²



Änderungen lt. PP vorbehalten

Objektbeschreibung

Diese moderne, gemütliche Wohnung mit **ca. 30 m² Wohnfläche** und einer **Terrasse mit ca. 13m²** in der Nähe des Zentrums von Klosterneuburg sucht neue Eigentümer. Sie liegt im **3. Liftstock** einer neuwertigen Wohnhausanlage mit 23 Wohneinheiten, die **im Jahr 2020 fertiggestellt** wurde.

Diese Lage bietet Wohnen in gepflegter Nachbarschaft und jene Infrastruktur, die von aktiven, urbanen Menschen gesucht wird!

Raumaufteilung

Vom **Vorzimmer** aus gelangen Sie gleich in das **gemütliche Wohn-Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang auf die großzügige Terrasse**. Das **Schlafzimmer** wurde durch eine flexible Zwischenwand vom Wohn-/Esszimmer abgetrennt und auch vom Schlafzimmer gibt es einen Zugang auf die Terrasse. Ein **modernes Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie ein **Kellerabteil** komplettieren das Wohnungsangebot.

Ausstattungsmerkmale

Die **Küche ist neuwertig** und **mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten ausgestattet**: Backofen mit Ceranfeld und Umluft sowie Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach.

Das **Badezimmer** ist ebenfalls mit Markengeräten ausgestattet: eine **geräumige Dusche**, ein **Waschtisch mit Spiegel** und eine **Toilette**.

Im Wohnbereich ist ein **hochwertiger Eichen-Parkett** verlegt und in den **Nassräumen moderne, großformatige Fliesen**.

Die **Holz-Alu-Fenster sind 3fach verglast** und können mit einer **elektrischen Außenjalousie** beschattet werden.

Im ursprünglichen Plan ist keine Trennwand im großen Wohn-/Essbereich eingezeichnet. Die jetzige Trennwand ist flexibel und könnte problemlos wieder entfernt werden.

Die komplette Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Heizungsart

Die Wohnung wird mittels einer **Gas-Zentralheizung** beheizt.

Alle Räume sind mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- zentrale Lage
- Blick über die Dächer von Klosterneuburg bis zum Bisamberg und zur Burg Kreuzenstein
- großzügige Terrasse
- Wohn- und Schlafbereich mit Zugang auf die Terrasse
- offene Küche mit Markengeräten
- modernes Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Kellerabteil
- Infrastruktur in Gegendnähe
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

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 unmittelbarer Gegend befindet sich die Bushaltestelle in Richtung Klosterneuburg bzw. Wien sowie Tulln. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Wiener Stadtgrenze.

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 <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap