Entspanntes Wohnen mit Weitblick, in Weidling und absoluter Ruhelage



Objektnummer: 17324

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Nutzfläche:	122,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	400,00 m²
Keller:	118,00 m²
Heizwärmebedarf:	108,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	685.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien

















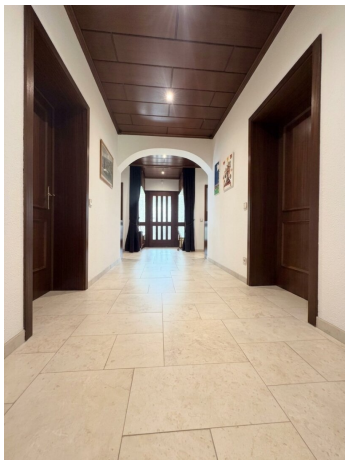














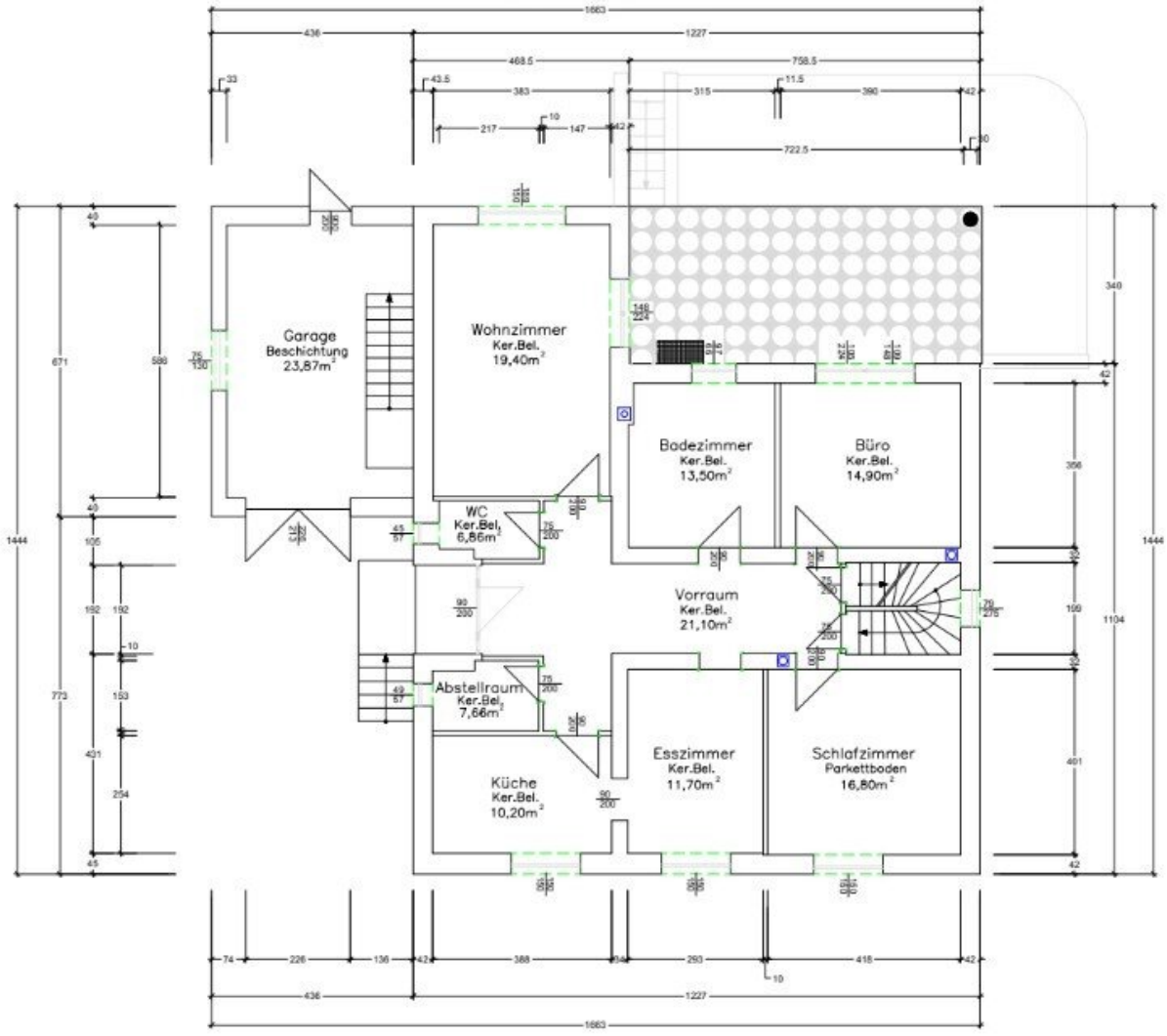




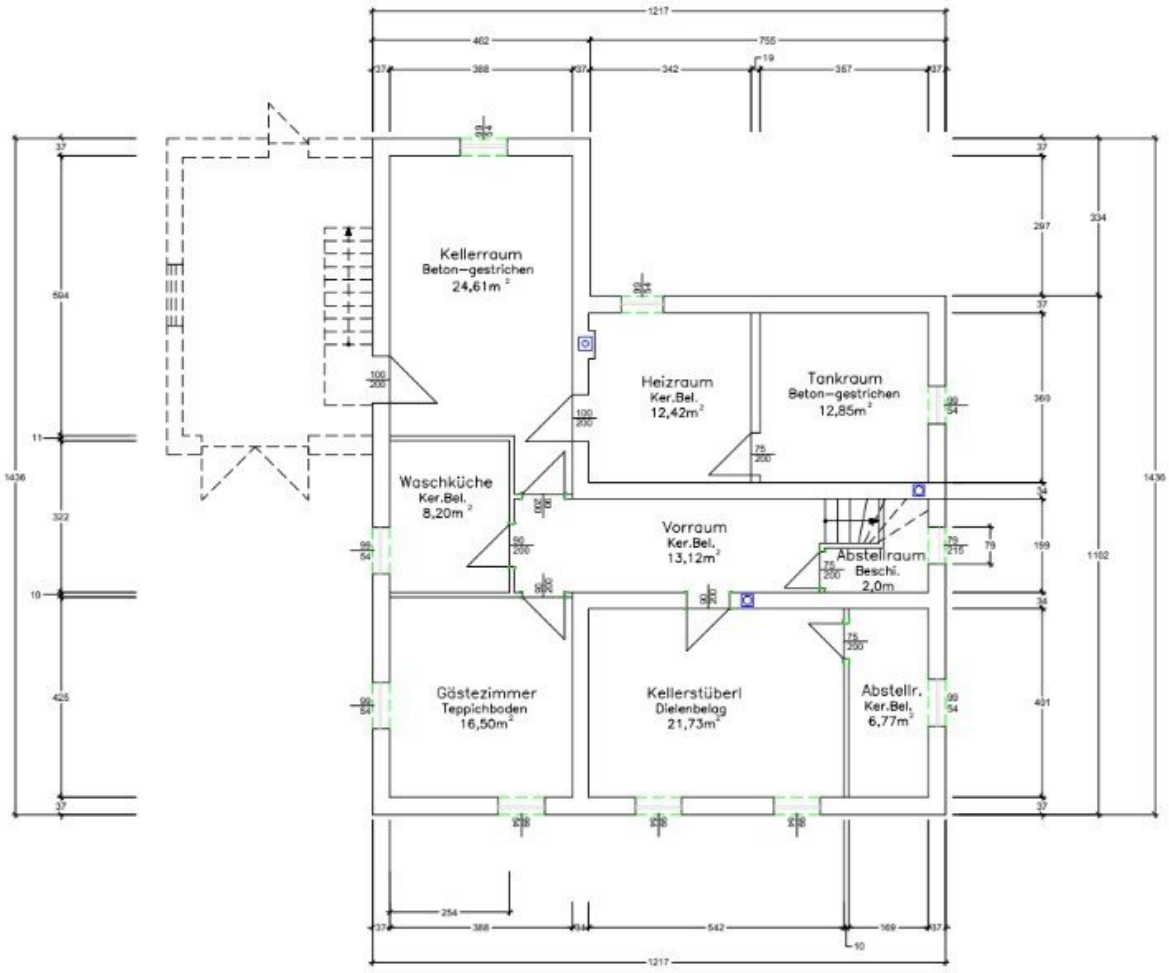




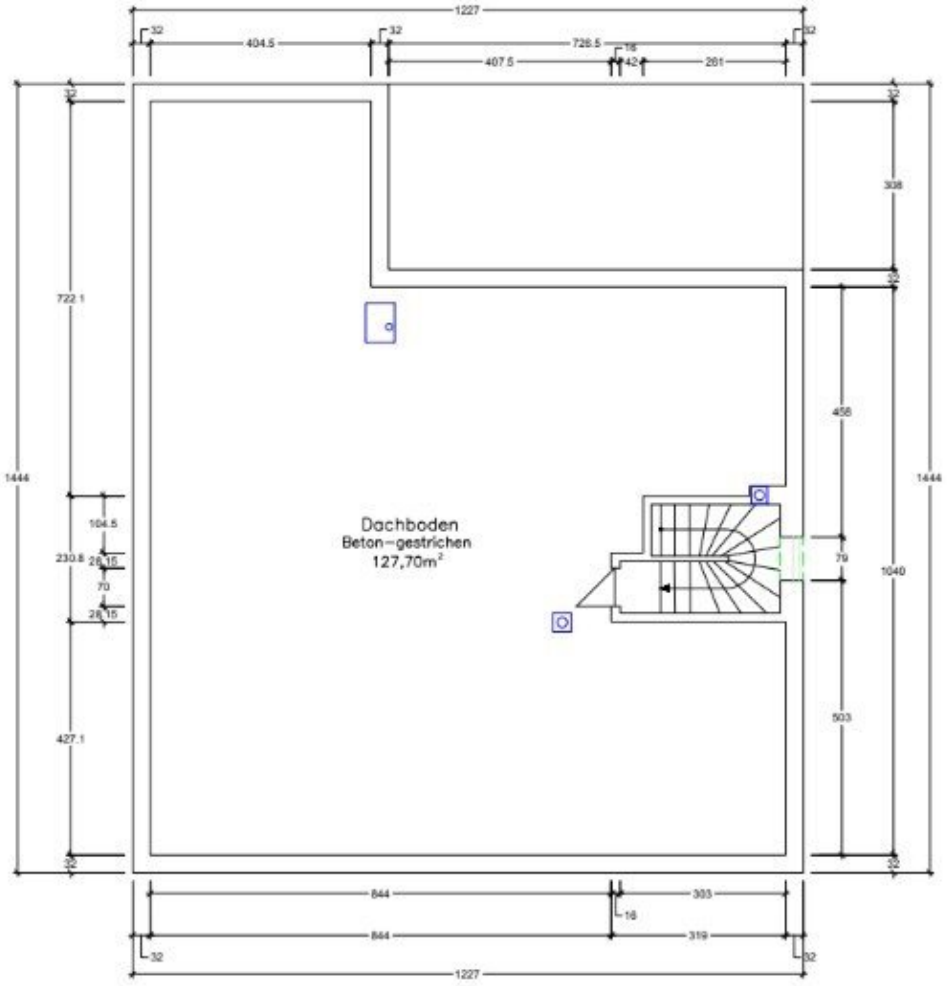
Erdgeschoß


Garage
Beschichtung
23,87m²
Wohnzimmer
Ker.Bel.
19,40m²
Badezimmer
Ker.Bel.
13,50m²
Büro
Ker.Bel.
14,90m²
WC
Ker.Bel.
6,86m²
Vorraum
Ker.Bel.
21,10m²
Abstellraum
Ker.Bel.
7,66m²
Esszimmer
Ker.Bel.
11,70m²
Schlafzimmer
Parkettboden
16,80m²
Küche
Ker.Bel.
10,20m²

Kellergeschoß



Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Herrliches Grundstück in gesuchter Wohnlage, sehr gepflegtes Haus!

Dieses außergewöhnlich ruhig gelegene Einfamilienhaus wurde 1978-83 sehr ordentlich gebaut und damals schon mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Der südseitige Ausblick ist wunderbar und die Ruhe am Ende der Sackgasse nahe dem Naturpark Eichenhain macht jeden Feierabend auf der schönen Terrasse zum Kurzurlaub.

Highlights dieser Gelegenheit :

- **Einzigartige Atmosphäre:** südseitig gelegenes Grundstück am Ende einer ruhigen Sackgasse
- **Ansprechendes Platzangebot:** 122m² Wohnfläche, 4 Zimmer, große Einbauküche, voll unterkellert mit Gästezimmer, Waschküche, Werkstatt und großer Garage
- **Haus mit Potential:** Dachbodenausbau möglich, Leitungen vorbereitet, sehr großes Badezimmer, 3. Schlafzimmer statt Esszimmer vorbereitet
- **Solide Ausstattung:** Vollwärmeschutz, Fußbodenheizung, Außenbeschattung, Alarmanlage, Bewässerungssystem, Brunnen
- **Gepflegtes Haus:** Sauberer, ordentlicher Zustand, alle Böden gepflegt und zum Teil erneuert

Lage & Umgebung

Dem Erholungswert und den Freizeitmöglichkeiten in dieser naturnahen Lage sind keine Grenzen gesetzt. Laufen, Wandern, Mountainbiken im Naturpark Eichenhain oder dem Trailpark Weidlingbach.

Besuch der Heurigen in Klosterneuburg und der charmante Lokale. Der Bus bringt Sie zum Bahnhof Weidling, die Stadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreicht.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von diesem empfehlenswerten Angebot zu machen.

Beachten Sie: Es wurde mit KI die aktuelle Möblierung entfernt und das Badezimmer mit einem Einrichtungsvorschlag dargestellt.

Der Kaufpreis für dieses gepflegte Objekt beträgt 685.000€

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Herrn Peter Köhler unter 0699 - 1581 6228 oder per Email an pk@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m

Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap