ENTZÜCKENDES ELKHAUS WARTET AM STEINRIEGL, WEIDLINGBACHSTRASSE 5, AUF SIE!



Objektnummer: 1085

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

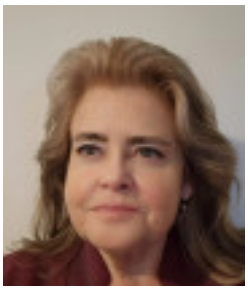
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	329.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irene Brandstetter

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling

T +436643233504



















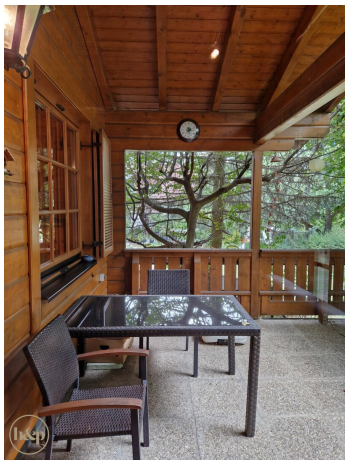


















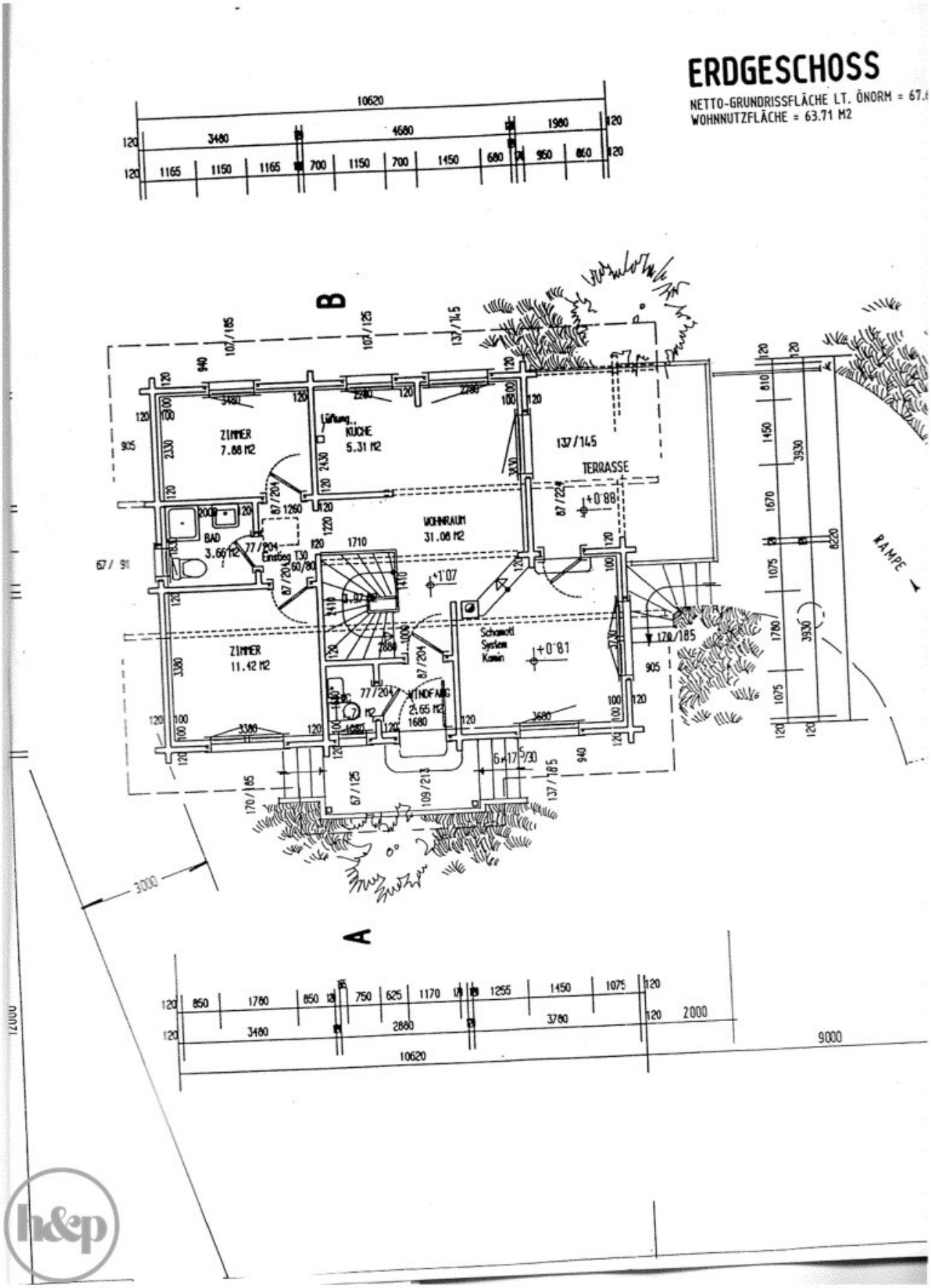


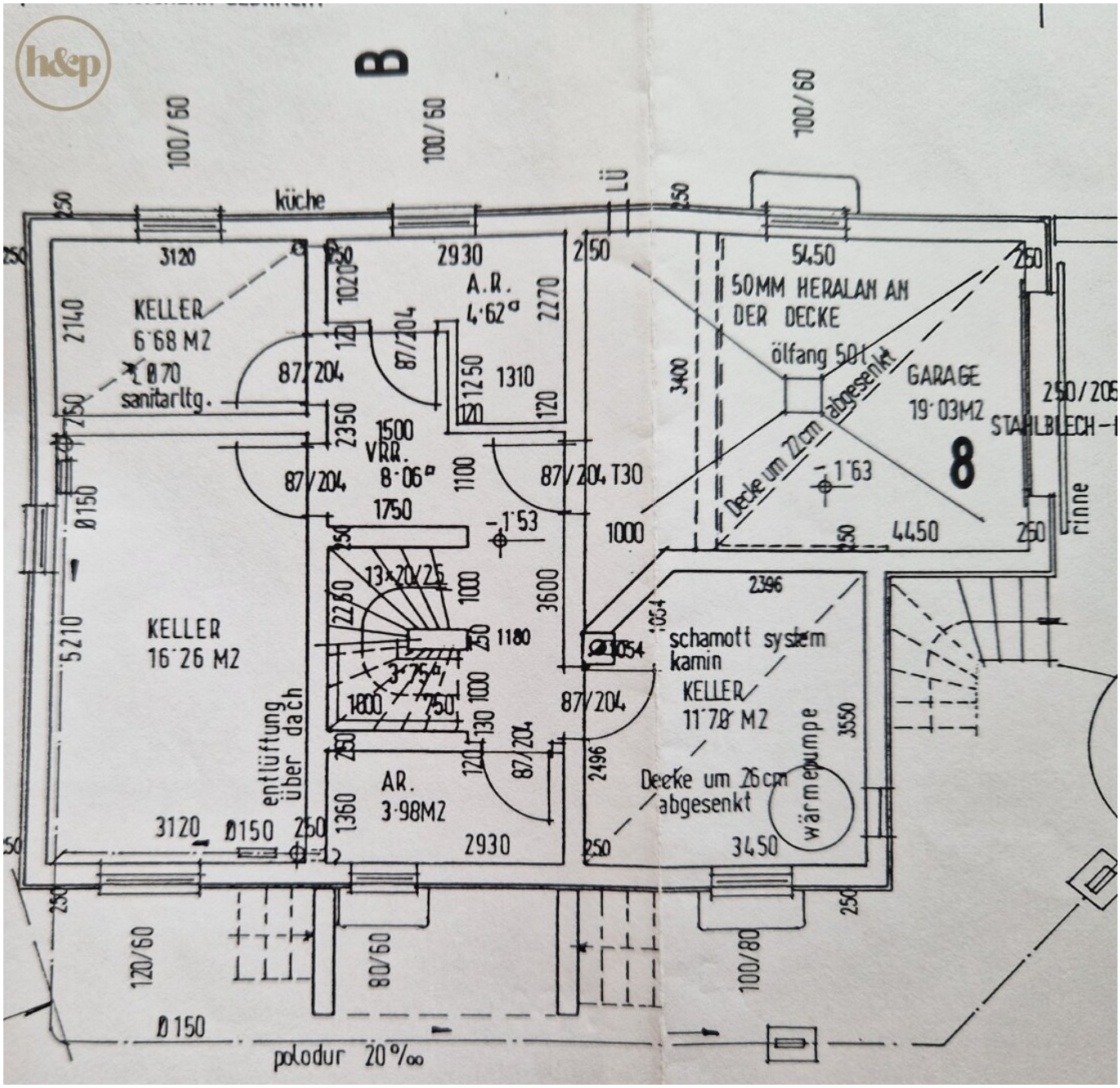




ERDGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 67.
WOHNNUTZFLÄCHE = 63.71 M2




B
8
küche
LÜ
KELLER
6·68 M2
sanitärltg.
KELLER
16·26 M2
A.R.
4·62 m²
VRR.
8·06 m²
AR.
3·98M2
50MM HERALAN AN
DER DECKE
ölfang 50l
GARAGE
19·03M2
Decke um 22cm abgesenkt
Decke um 26cm
abgesenkt
schamott system
kamin
KELLER
11·78 M2
wärmepumpe
entlüftung
über dach
13×20/25
1·53
1·63
1·54
87/204
87/204 T30
100/60
120/60
80/60
100/80
Ø150
polodur 20‰
rinne

Objektbeschreibung

Gemütliches Elkhaus am Steinriegl

Zum Verkauf steht ein Elkhaus mit **3 Zimmern am Steinriegl (Kirchbach/ Sankt Andrä Wördern).**

Ein heimeliges und kuscheliges Zuhause für Singles und Paare. Auch Ihre Haustiere werden sich wohl fühlen!

Der **ebene, uneinsehbare und sonnige Garten** lädt zum Entspannen ein.

Das Haus ist **voll unterkellert** (Beton) und von der **Garage (ca. 19 m²)** gelangt man auch bei Regen trockenen Fußes direkt ins Haus.

Im **Erdgeschoß** befindet sich die **Wohnküche** (davon Küche ca. 5,31 m²)**,** das **Wohnzimmer mit Kachelofen** (gesamter Wohnbereich ca. 31,06 m²) , das **Schlafzimmer**, ein **Kabinett,** das als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann, das **Badezimmer** mit Dusche und WC sowie eine **Gästetoilette** mit Waschbecken. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die große und schattige **Terrasse (ca. 16 m²)**. Diese lädt zum gemütlichen Mittagessen auch an heißen Sommertagen ein.

Von allen Zimmern aus hat man einen wunderbaren Blick in den Garten.

Der **Keller** verfügt über einen Hobbyraum, die Waschküche, den Heizkeller sowie mehrere Lagerräume und bietet somit großzügigen Stauraum.

Hier die wichtigsten Fakten:

- **Grundstück**: **533 m²**, eben und sonnig. **Es wurde aktuell neu vermessen und ist bereits beim beim Katasteramt eingetragen.**
- Bauland Wohnen, Bauklasse I und II, 30% bebaubar, offene Bauweise (Angaben lt. Baubehörde)
- **Wohnfläche**: ca. 65 m²
- **Keller**: ca. 51 m²

- **VP € 329.000**
- Abgaben Gemeinde/Quartal 2026: €182,00
- **Baujahr: 1993**
- Heizung: Erdwärmepumpe und Fußbodenheizung (Die Wärmepumpe ist defekt und muss entweder repariert oder getauscht werden)
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Holzkippfenster: 2-fach Verglasung im Wohnbereich, Holzläden
- Keller: Kunstofffenster
- Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesen im Vorzimmer, Küche und Sanitärbereich
- automatisches Garagentor
- HwB: 132,8 kWh/m²a, fGEE: 1,47
- 1 Badezimmer (mit Dusche) inkl. WC sowie eine Gästetoilette mit Waschbecken

??Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

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 Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap