GROSSZÜGIGE 4-Zimmer-Wohnung - Leistbar, ruhig & nah an Wien



Objektnummer: 2469

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	108,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	296,00 €
Heizkosten:	130,03 €
USt.:	55,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hannah Schwindel

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1
1180 Wien























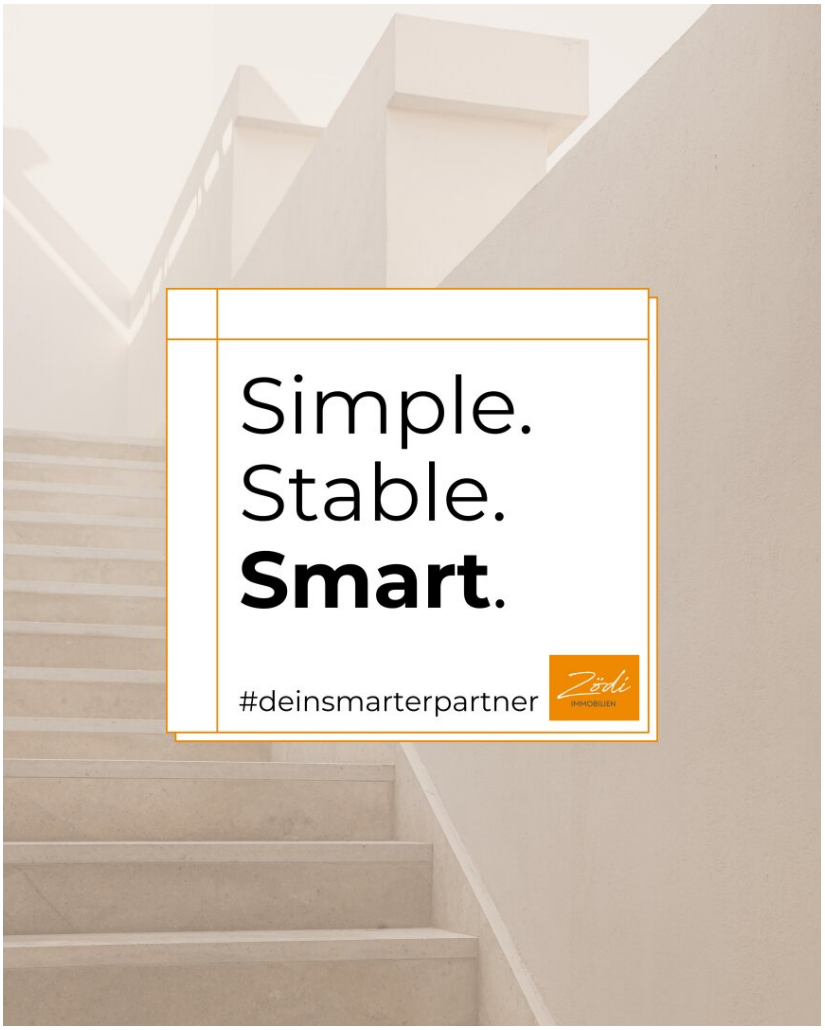


Zödi

IMMOBILIEN






Simple.
Stable.
Smart.
#deinsmarterpartner
Zödi
IMMOBILIEN







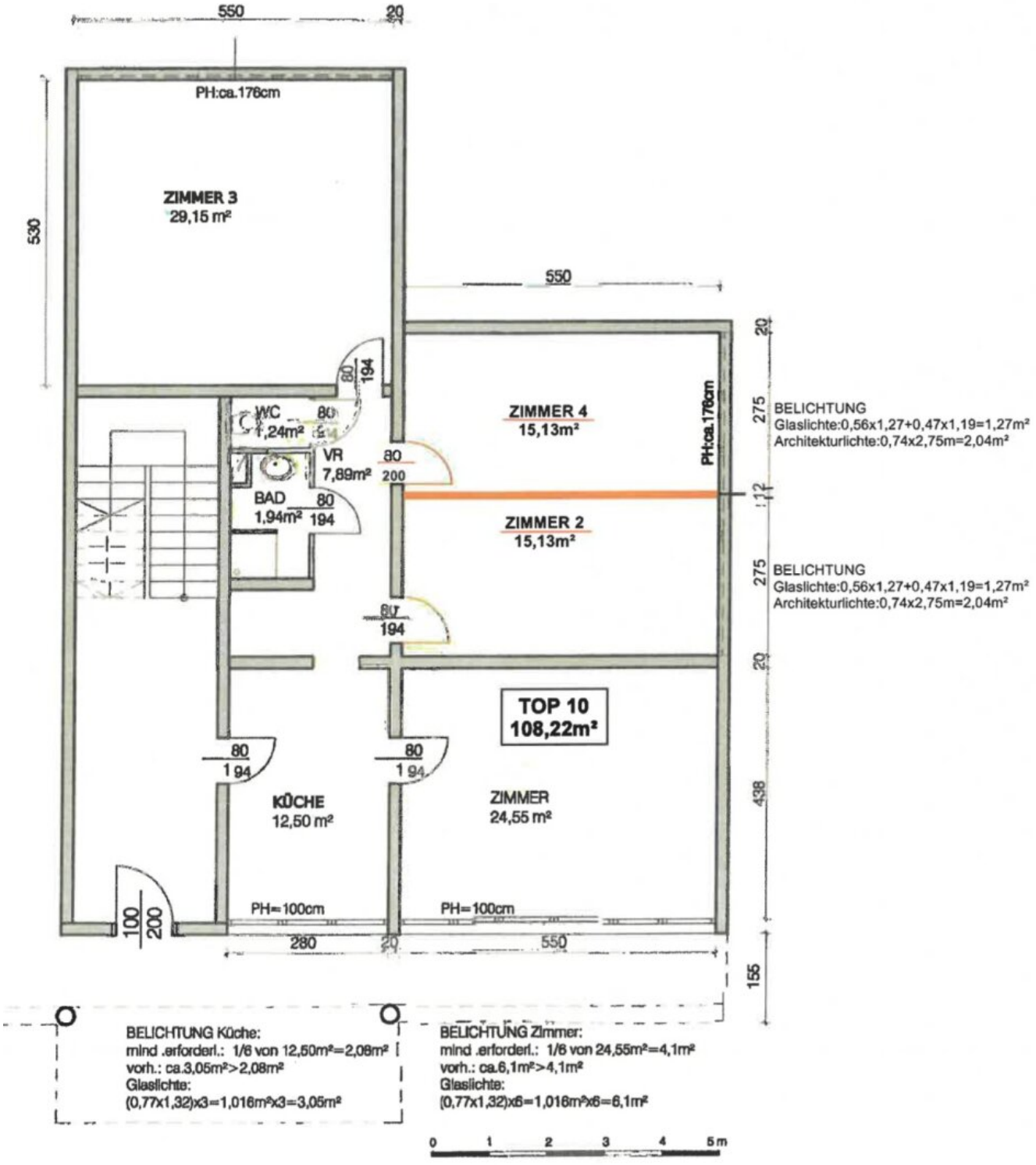

BELIEVE IT.
OWN IT.








IMMO
AUSTRIA
PODCAST
BY PAUL ZÖDI
POWERED BY
eduard
IN KOOPERATION MIT GEWINN


550
20
PH:ca.176cm
ZIMMER 3
29,15 m²
530
550
80
194
WC
1,24m²
80
VR
7,89m²
80
200
BAD
1,94m²
80
194
ZIMMER 4
15,13m²
PH:ca.176cm
ZIMMER 2
15,13m²
80
194
TOP 10
108,22m²
80
194
80
194
KÜCHE
12,50 m²
ZIMMER
24,55 m²
PH=100cm
PH=100cm
100
200
280
20
550
20
275
12
275
20
438
155
BELICHTUNG
Glaslichte:0,56x1,27+0,47x1,19=1,27m²
Architekturlichte:0,74x2,75m=2,04m²
BELICHTUNG
Glaslichte:0,56x1,27+0,47x1,19=1,27m²
Architekturlichte:0,74x2,75m=2,04m²
BELICHTUNG Küche:
mind .erforderl.: 1/6 von 12,50m²=2,08m²
vorh.: ca.3,05m²>2,08m²
Glaslichte:
(0,77x1,32)x3=1,016m²x3=3,05m²
BELICHTUNG Zimmer:
mind .erforderl.: 1/6 von 24,55m²=4,1m²
vorh.: ca.6,1m²>4,1m²
Glaslichte:
(0,77x1,32)x6=1,016m²x6=6,1m²
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE - Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in RUHELAGE

---

108 m² VOLLER MÖGLICHKEITEN - Durchdacht geschnitten, ruhig gelegen & leistbar

---

GEPFLEGTE WOHNANLAGE* - *GRÜNBLICK* - *SOFORT BEZIEHBAR

Diese **großzügige Wohnung** in der Hillebrandgasse liegt auf der Eingangsebene einer Wohnanlage in Hanglage. Sie überzeugt durch ihre **außergewöhnliche Raumgröße**, einen **familienfreundlichen Grundriss** und die ruhige, grüne Umgebung in Klosterneuburg.

Auf rund **108 m² Nutzfläche** verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer (ca. 24,5 m²), drei weitere Zimmer, eine separate Küche (ca. 12,50 m²), ein Vorraum, ein Bad mit Badewanne sowie ein separates WC. Ein eigener begehbarer Abstell- bzw. Schrankraum schafft zusätzlichen Stauraum direkt in der Wohnung.

Wohnzimmer und Küche sind mit großen Fensterflächen nach Süden ausgerichtet und bilden den hellen Mittelpunkt der Wohnung. Die übrigen Zimmer mit hochliegenden Fenstern sind ruhig und blickgeschützt und damit ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- 108 m² Nutzfläche mit 4 geräumigen Zimmern

- Großzügiges Wohnzimmer mit Fensterfront nach Süden

- Durchdachter Grundriss

- Helle Einbauküche mit Blick ins Grüne inkl. Geschirrspüler und Backofen

- Separates WC

- Begehbarer Abstell- bzw. Schrankraum mit Regalsystem

IHRE VORTEILE:

- Leistbare Familienwohnung: rund 2.580 €/m² und damit deutlich unter dem Klosterneuburger Durchschnitt

- Ruhige, grüne Wohnlage zwischen Wienerwald und Donau, mit der S40 schnell in Wien

- Ideal für Familien mit Platzbedarf und für alle, die Wohnen und Homeoffice verbinden möchten

Hinweis: Das Objekt ist im Grundbuch als „Büroräume“ bezeichnet. Die Nutzung als Wohnung ist durch die zur Kenntnis genommene Bauanzeige „Umwidmung Büro in Wohnung“ sowie durch Beschluss des BG Klosterneuburg abgesichert. Sämtliche Unterlagen stehen zur Verfügung.

"HIER HAT JEDER SEIN EIGENES REICH - RÜCKZUGSORT FÜR IHRE FAMILIE"

TIPP: Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

Hinweis: Text wurde mit Unterstützung von KI bearbeitet

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap