

Donaublick & Gartenparadies – charmantes Refugium mit Pool vor den Toren Wiens



Objektnummer: 6899

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1940
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	900,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	474.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

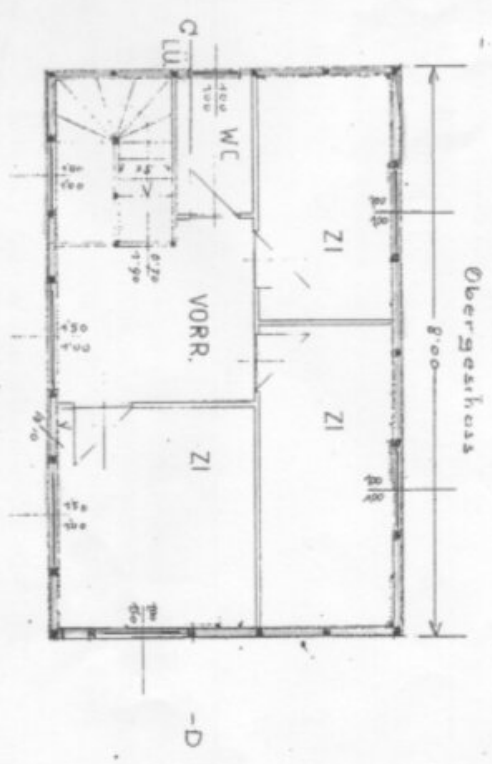
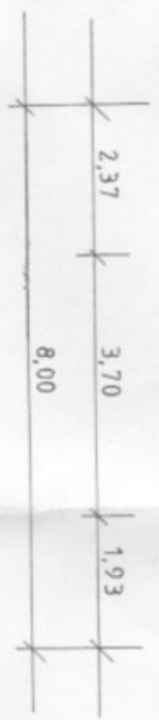
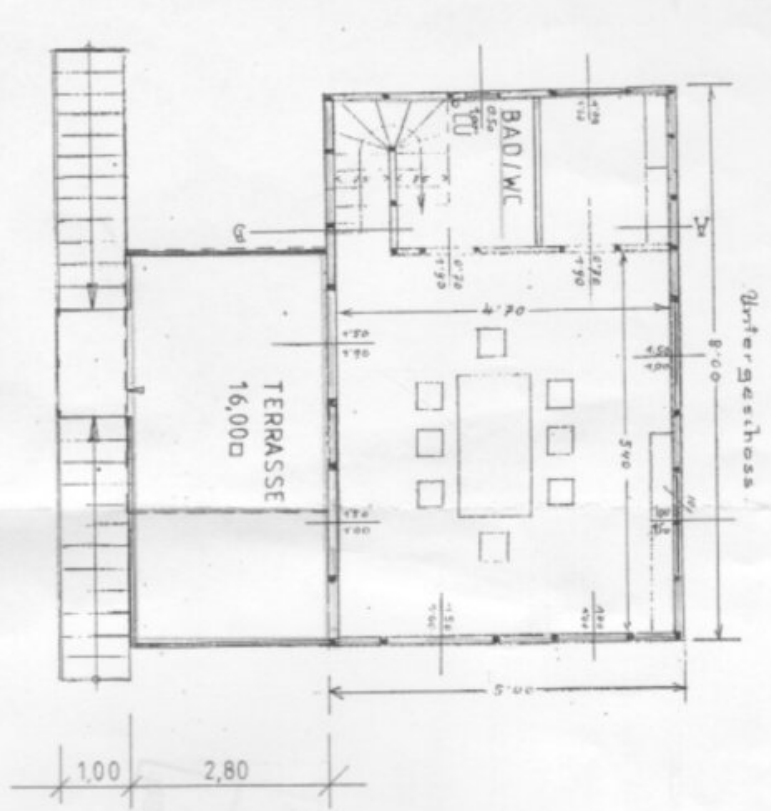
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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







-D

Objektbeschreibung

Dieses **charmante, gedämmte Haus** befindet sich in der begehrten Kleingarten-Anlage „Rollfahre“ in Klosterneuburg, einem angenehm ruhigen Naherholungsgebiet. Ganz nahe bei Wien, trotzdem mitten im Grünen mit direktem Donaublick und in der Nähe zum Bahnhof und dem Stadtzentrum von Klosterneuburg. Das Haus mit wunderschönem Garten und Pool steht auf einem **unbefristeten Pachtgrundstück, ist ganzjährig nutzbar** und wurde 2013 komplett saniert und wird laufend liebevoll gepflegt.

Die Highlights

- **Wohnkomfort:** Ca. 75 m² auf zwei Ebenen, 3 separate Schlafzimmer – ideal für Familien und Paare
- **Outdoor-Highlight:** 16 m² Aussichtsterrasse + großzügige Poolterrasse.
- **Garten-Paradies:** Ca. 850 m² liebevolles Grün mit Hochbeeten, Obstbäumen und eigenem Brunnen
- **Badespaß:** Großer 40 m² Swimmingpool für heiße Sommertage
- **Extras:** Edle Föhrenholzböden, 2 PKW-Stellplätze auf dem Grund, 21 m² Stauraum/ Werkstatt unter dem Haus.

Lage: Natur trifft Stadtnähe

- **2. Reihe zur Donau:** perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Laufen, Schwimmen, Rudern etc.
- **Perfekt angebunden:** 5 –10 Min. zum Bahnhof Klosterneuburg-Kierling und zum Zentrum Klosterneuburg (Einkaufen, Apotheken), nur 25 Min. bis zur Wiener Innenstadt

Kurz-Info

- **Grundstück:** ca. 941 m² (unbefristeter Pachtgrund)
- **Zustand:** Sehr gut /laufend modernisiert
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung
- **Kaufpreis:** EUR 474.000
- **Pachtzins:** EUR 3.193,73 jährlich - darin sind auch die Betriebskosten enthalten

Nähere Informationen erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

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