

**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in Klosterneuburg, 82m²
mit Fußbodenheizung und energieeffizient**



Objektnummer: 6186

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,25 m ²
Nutzfläche:	82,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	127,83 €
Heizkosten:	143,68 €
USt.:	39,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

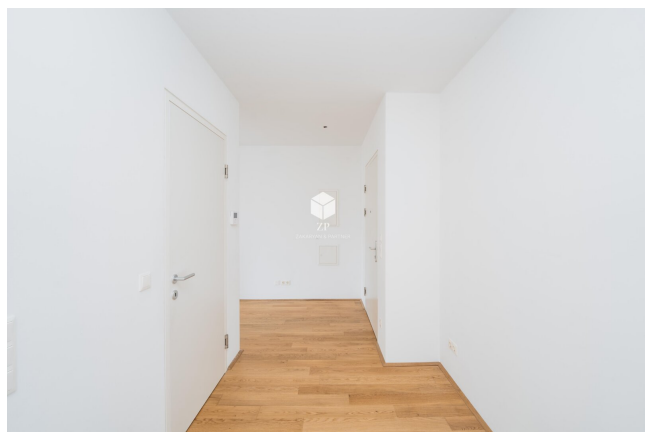
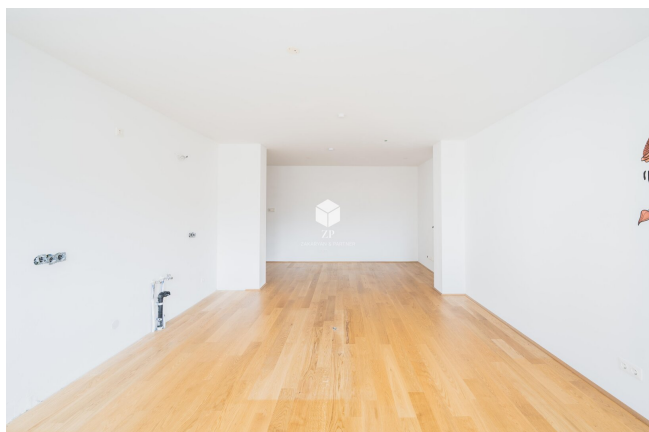
Ihr Ansprechpartner

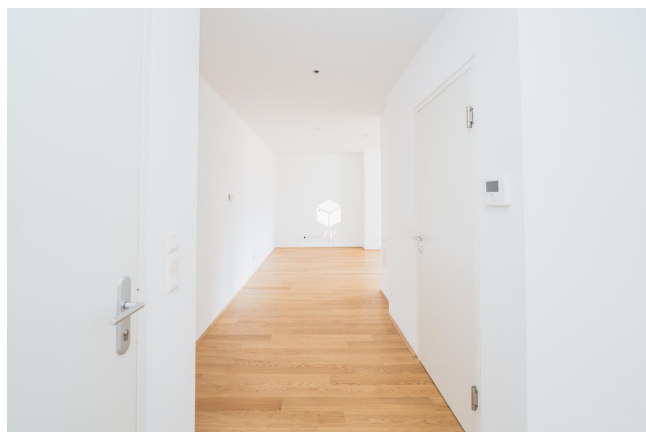
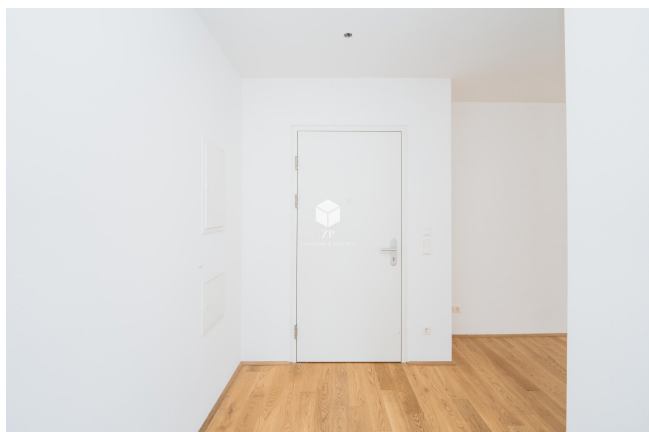


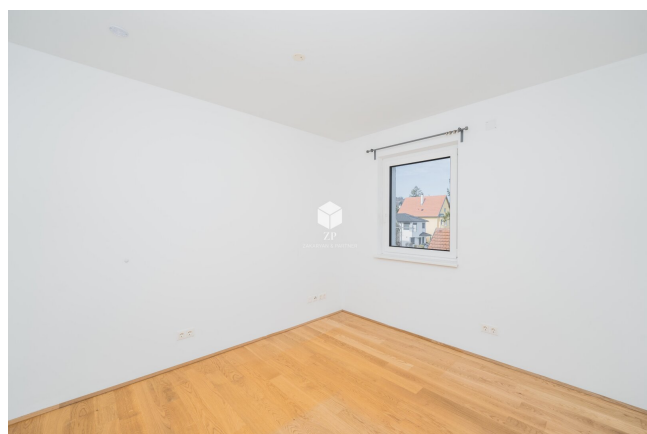
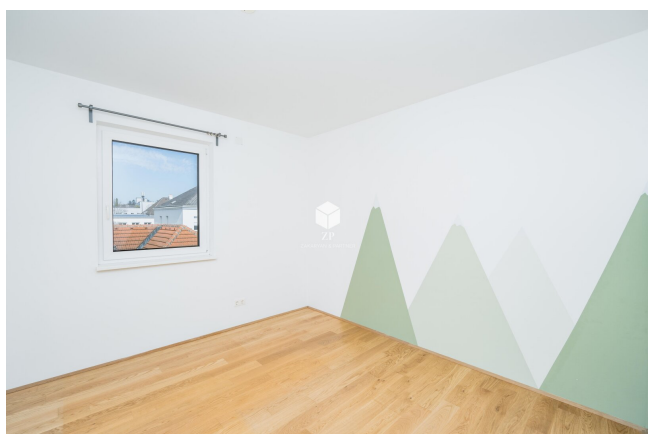
Melina Laussner

ZAKARYAN & PARTNER

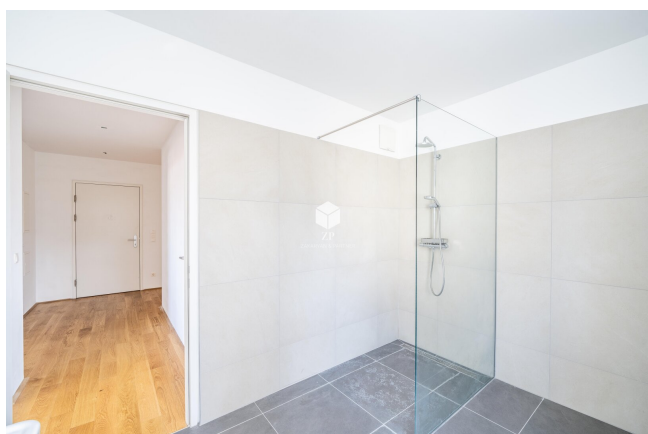




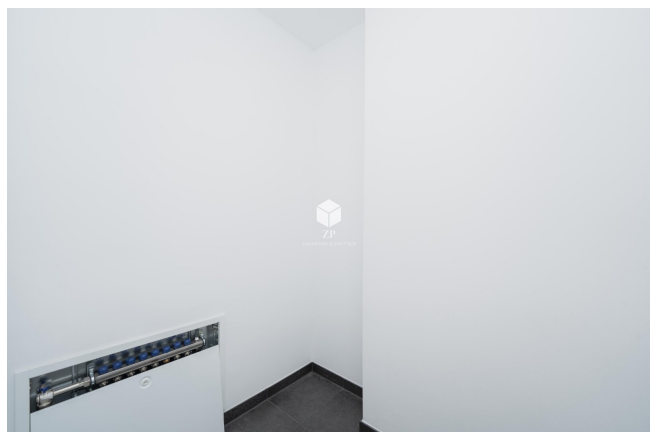
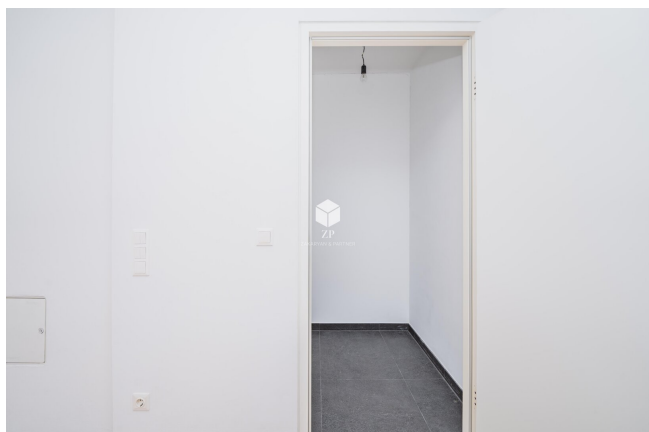








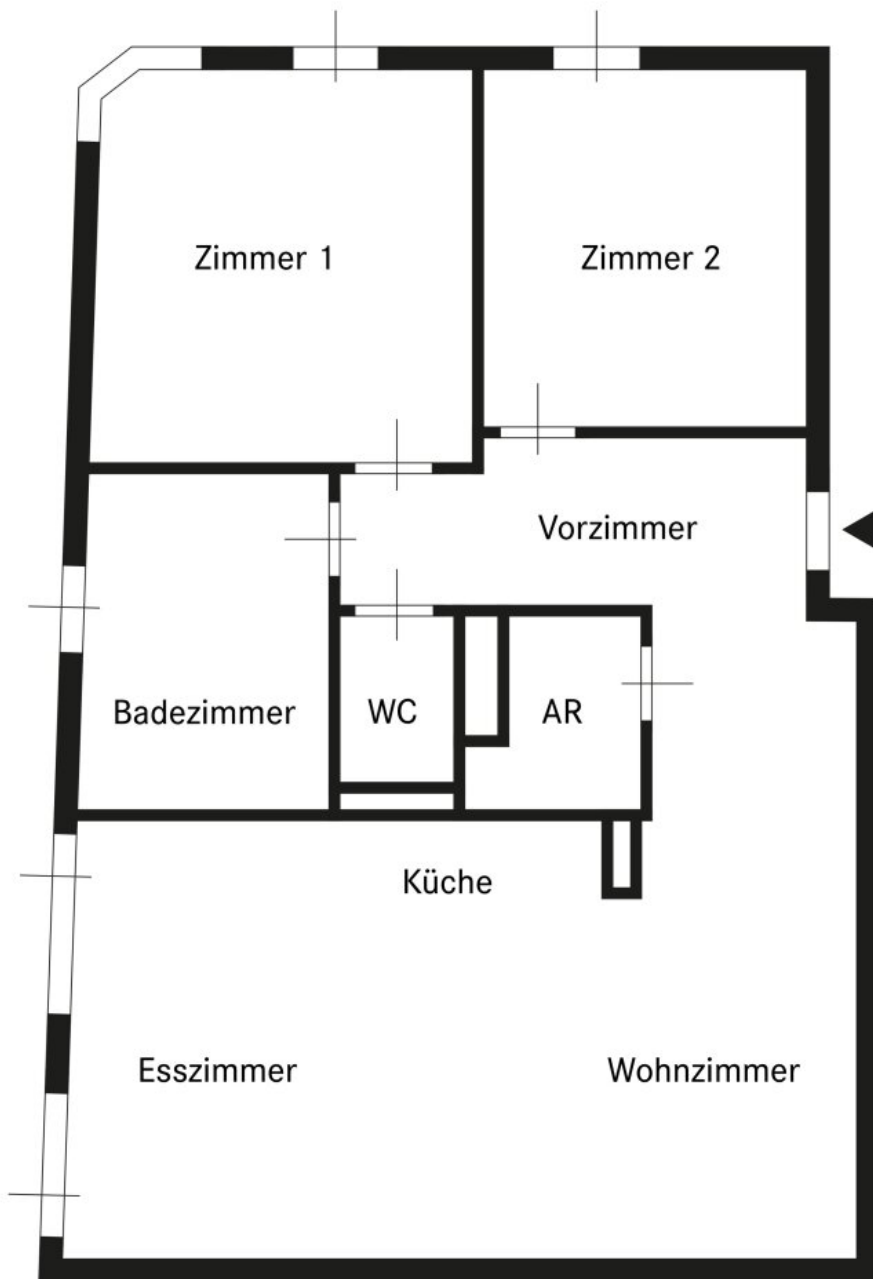












Objektbeschreibung

Highlights:

- Südwestliche Ausrichtung für optimale Helligkeit
- Durchgehende Fußbodenheizung für ein stets angenehmes Raumklima.
- Modernste Haustechnologie, einschließlich eines bequemen Lift-Ruf-Systems direkt aus Ihrer Wohnung.
- 3-fach verglaste Fenster kombiniert mit Außen-Raffstores zur optimalen Licht- und Wärmeregulierung, fernsteuerbar für maximalen Komfort.
- Durchdachtes Energiekonzept für niedrige Nebenkosten.
- Großer offener Wohnbereich
- Hochwertige moderne Fliesen und Echtholzparkettböden
- Zentrale Lage in Klosterneuburg nahe dem Stadtzentrum

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg, einer charmanten Stadt inmitten der wunderschönen Landschaft von Niederösterreich. Diese moderne und neuwertige Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und luxuriöses Leben benötigen. Mit einem Kaufpreis von 280.000€ und einer Wohnfläche von 82.25m² ist diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung überzeugt mit drei großzügig geschnittenen Zimmern, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten und ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wohnideen schaffen. Der offene Grundriss verleiht den Räumen ein modernes, luftiges Ambiente, während große Fenster für viel Tageslicht sorgen und einen herrlichen Blick in die Ferne eröffnen.

Einziehen und wohlfühlen: Die moderne Küche ist bereits fertig eingerichtet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein – perfekt für alle, die ihr neues Zuhause von Anfang an genießen möchten.

Die Zimmer teilen sich wie folgt auf:

Wohnbereich mit offener Küche: ca. 37qm

Zimmer 1: ca. 14,30qm

Zimmer 2: ca. 12,30qm

Badezimmer mit Dusche: ca. 7,70qm

WC mit Handwaschbecken: ca. 1,70qm

Abstellraum: ca. 3,50qm

Vorzimmer: ca. 5,70qm

Das moderne Wohnkonzept wird durch die Fußbodenheizung und die zentrale Heizung unterstützt, die für eine angenehme Wärme und niedrige Heizkosten sorgen. Der Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnungstür. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine geräumige Walk-In Dusche, einem Doppelwaschtisch und einem Waschmaschinenanschluss.

Es gibt ein separates WC.

Der Wohnbereich mit offener Küche (Küchenzeile wird gerade noch eingebaut) Kaminanschluss und zwei großen Fenstern bietet eine angenehme Atmosphäre.

Die Immobilie profitiert von einer 100-jährigen Laufzeit auf Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg.

Für diesen besonderen Standort beläuft sich der monatliche Pachtzins auf lediglich 101,03€.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Berufstätige, da sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt und der Bahnhof Klosterneuburg Kierling ist ebenfalls in der Nähe. Genießen Sie die Ruhe der Natur und das dynamische Stadtleben Wiens, beides bequem erreichbar für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind in Gehdistanz und bieten Ihnen und Ihrer Familie eine ideale Versorgung.

Diese Wohnung in Klosterneuburg ist eine perfekte Kombination aus modernem Wohnen und ländlicher Ruhe. Lassen Sie sich von der Schönheit der Landschaft und der Nähe zur Stadt verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie diesen

Ort zu Ihrem neuen Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Lebensabschnitt zu unterstützen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap