Entzückender Bungalow mit Pool und Garage



Objektnummer: 2222/92

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,43 m²
Nutzfläche:	161,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	36,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 199,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	83,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Brockhaus

B&C Immobilien GmbH
Wiener Straße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 206 18-10
H +43 699 12191207

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



















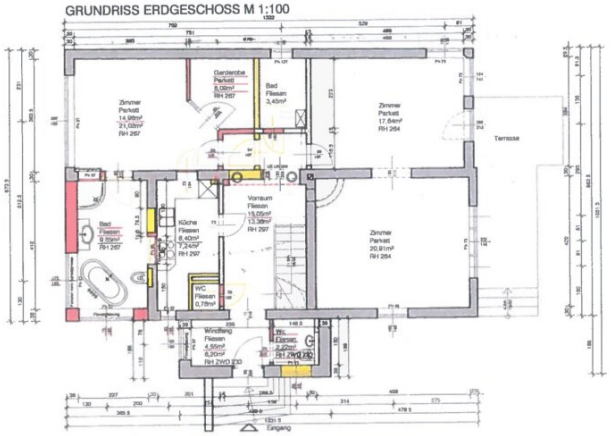




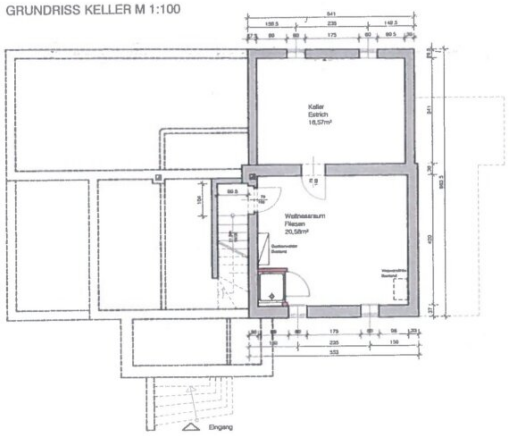




GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100



GRUNDRISS KELLER M 1:100



Objektbeschreibung

Im beliebten Martinsviertel in Klosterneuburg - auf einem insgesamt **ca. 673 m² ebenen Grundstück** - sucht dieses entzückende **Haus in Bungalow-Bauweise (Baujahr 1930)** mit einem **Zubau im Jahr 2003** neue Eigentümer.

Räumlichkeiten

Erdgeschoss

Vom **Eingangsbereich** aus betritt man sogleich durch das **Vorzimmer** linker Hand die **separate Küche,** das **Badezimmer mit Toilette** sowie das ehemalige **Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide**. Rechter Hand befinden sich **zwei Zimmer**, die als Wohnbereiche genutzt wurden und eines der beiden Zimmer hat einen **direkten Zugang auf eine der beiden Terrassen**. Eine **Gästetoilette** im Eingangsbereich komplettiert das Wohnangebot.

Kellergeschoss

Über die Innenstiege gelangen Sie in das Kellergeschoss, in dem sich ein **Wellnessraum mit Sauna und Dusche** befindet sowie ein **weiterer Raum zur individuellen Nutzung und Lagerfläche.**

Die Liegenschaft ist **teilunterkellert**.

Die Quadratmeter der einzelnen Räumlichkeiten entnehmen Sie bitte aus den vorhandenen Plänen.

Garten

Im Garten wartet ein **Pool mit Überdachung** auf Sie.

Das **Gartenhäuschen** bietet weiteren Stauraum und beinhaltet die **Pool-Technik.**

Beheizung

Das Haus wird mittels **Gas** beheizt und es gibt **Radiatoren**.

Im **Wohnbereich** und **Kellergeschoss** steht ein **Kachelofen**, der für wohlige Wärme sorgt.

Ihre Vorteile im Überblick

- Bungalow-Bauweise

- großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche

- Bad mit Eckbadewanne und Fenster

- zwei Toiletten

- Sauna mit Dusche

- zwei Terrassen

- Pool mit Abdeckung

- gemütlicher Garten mit Gartenhäuschen

- Garage mit Stauraum

- zentrale Ruhelage im Martinsviertel

- Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

- gute Verkehrsanbindung nach Wien und Tulln

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hat sich als Stadt mit sehr hoher Lebensqualität vor den Toren Wiens etabliert und punktet besonders bei jungen Familien, die sich diesen historischen Ort aufgrund seines vielfältigen Angebotes als Lebensmittelpunkt aussuchen.

Das Wahrzeichen von Klosterneuburg ist das Augustiner Chorherrnstift mit seiner über 900jährigen Geschichte sowie das dazugehörige älteste Weingut Österreichs. Zu Ehren des Gründers des Stifts, dem Hl. Leopold, findet jedes Jahr im November das Leopoldifest statt, das mittlerweile weit über Klosterneuburg hinaus bekannt ist und zahlreiche Besucher begeistert. Weiters bietet auch die Oper Klosterneuburg jeder Jahr einen exquisiten Kulturgenuss.

In der Gastronomie ist in Klosterneuburg vor allem die traditionsreiche Heurigenkultur mit zahlreichen Buschenschanken im Zentrum von Klosterneuburg als auch in den Katastralgemeinden hervorzuheben. Weiters bietet die Gastronomie internationale Spezialitäten aus Italien, Frankreich, Griechenland, Asien und Indien bis hin zu modernen Food-Trends wie Bowls an.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (Interspar, Billa, Hofer, etc.), Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, öffentliches und privates Gymnasium sind mit dem Auto als auch öffentlich gut erreichbar.

Seit über 40 Jahren bietet das einzigartige Sport- und Freizeitzentrum Happyland sowohl Profi-Sportlern als auch Privatpersonen die passenden Rahmenbedingungen. Das Angebot reicht von Fußball und Basketball über Tennis, Schwimmen, Klettern, Eislaufen bis hin zu einem vielfältigen Fitnessprogramm.

Verkehrsanbindung

In ca. 5 Gehminuten sind Sie beim Bahnhof Unterkritzendorf mit direkter Verbindung ins Zentrum Klosterneuburg und weiter nach Wien Heiligenstadt sowie in Richtung Tulln. Ebenfalls gibt es einen Bus nach Klosterneuburg und Richtung St. Andrä Wördern. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Stadtgrenze nach Wien sowie andere Destinationen.

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 B&C Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen finden Sie unter https://mcimmobilien.at/datenschutz/

Kontakt

Gerne stehe ich Ihnen für alle Fragen und einen Besichtigungstermin unter 0699-12191207 oder brockhaus@mcimmobilien.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap