ATTRAKTIVES ANGEBOT: Gut geschnittene Wohnung für Private, Anleger oder eine Praxis!



Objektnummer: 2222/93

Eine Immobilie von B&C Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3420 Klosterneuburg
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,19 m²
Nutzfläche:	68,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	249.000,00 €

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.











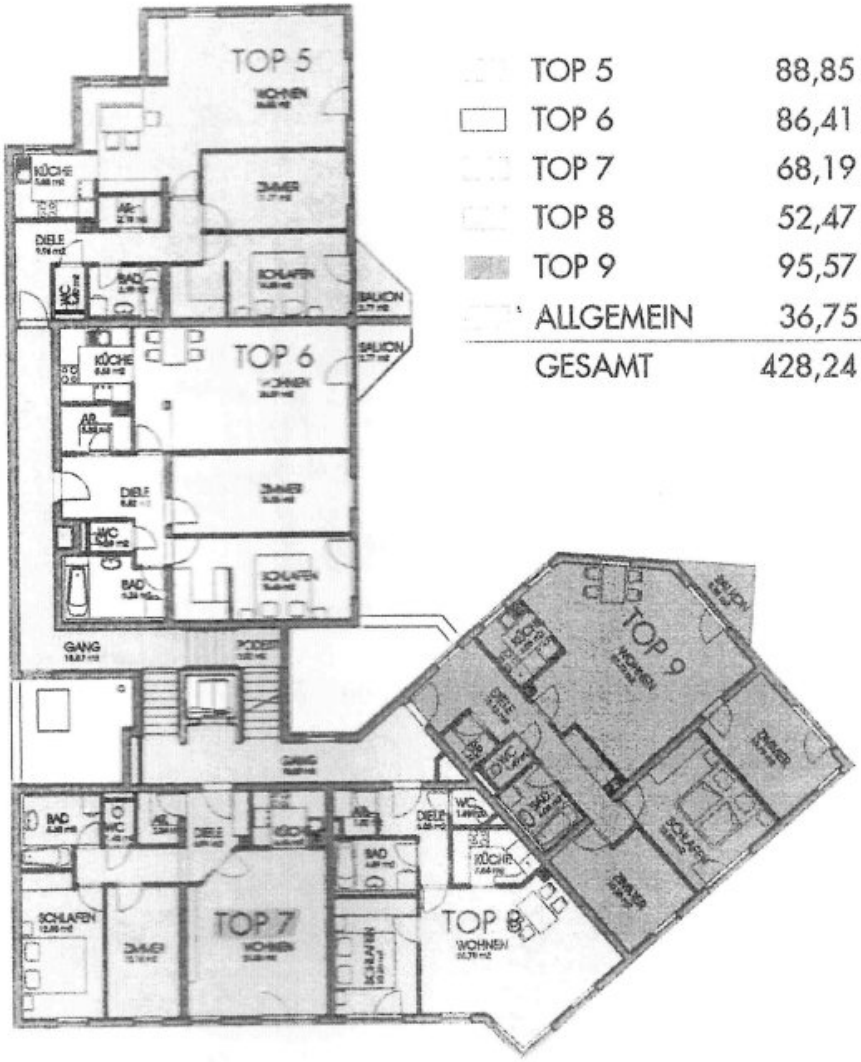






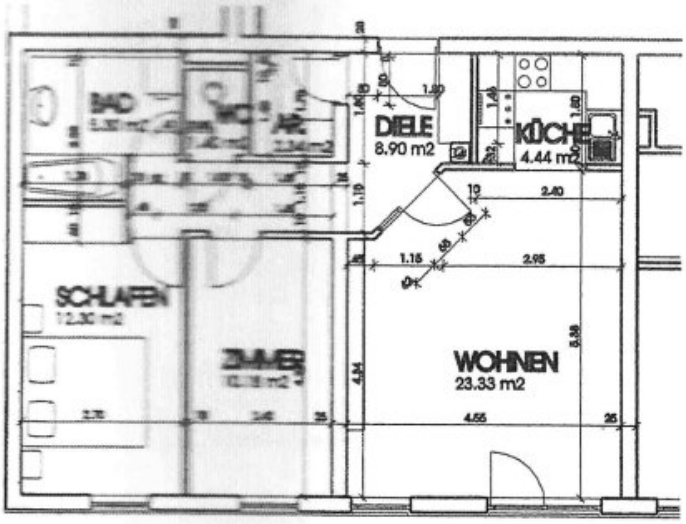






	TOP 5	88,85 M2
	TOP 6	86,41 M2
	TOP 7	68,19 M2
	TOP 8	52,47 M2
	TOP 9	95,57 M2
	ALLGEMEIN	36,75 M2
	GESAMT	428,24 M2

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNGSTYP 3

TOP 7, TOP 12, TOP 17
WOHNFLÄCHE 67,99 - 68,19 m2
M 1:100

Objektbeschreibung

Diese **helle Wohnung in verkehrsgünstiger Lage in Kritzendorf** sucht neue Eigentümer. Sie bietet mit ihren **drei Zimmern** eine **großzügige Wohnfläche von ca. 68 m².** Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses - ein ideales Wohnambiente für zwei Personen, eine kleine Familie oder auch sogar eine Praxis.

Raumaufteilung

Vom **Vorzimmer** aus kommen Sie in das **großzügige Wohn-/Esszimmer mit offener Küche** sowie in die **beiden anderen (Schlaf-)Zimmer**. Das **Badezimmer,** die **separate Toilette** als auch der **Abstellraum** sind ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar.

Ein **Kellerabteil** komplettiert das Wohnungsangebot.

Ein Stellplatz kann optional angemietet werden.

Ausstattungsmerkmale

Die Küche ist mit Markengeräten ausgestattet: **Backofen** und **Ceranfeld mit Umluft** sowie **Kühl- und Gefrierschrankkombination von SIEMENS** und **Geschirrspüler von BOSCH.**

Im Badezimmer befinden sich eine **Badewanne,** ein **Waschtisch mit Spiegel** und ein **Waschmaschinenanschluss.**

Im Wohnbereich ist ein **Laminat** verlegt und in den Nassräumen **Fliesen**.

Die **Kunststofffenster** sind **3fach-verglast** und können mit einem **außenliegenden Rollo beschattet** werden.

Heizungsart

Die Wohnung wird mittels einer **Gasetagenheizung** beheizt.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- zentrale, verkehrsgünstige Lage

- gut geschnittener Grundriss

- großzügiges Wohn-Esszimmer

- helle Zimmer

- Badezimmer mit Wanne

- separate Toilette

- Abstellraum

- Kellerabteil

- gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien und Tulln

Lage & Infrastruktur

Klosterneuburg hast 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.

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

Der Bahnhof Kritzendorf befindet sich in unmittelbarer Nähe und von dort erreichen Sie Tulln oder Wien bzw. die U-Bahn Heiligenstadt in wenigen Minuten.

Von Klosterneuburg erreichen Sie die Wiener Innenstadt mit dem Auto in ca. 20 Minuten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap