Ölberg - Südlage mit Grünblick



Objektnummer: 6925

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Horst-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	799.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien





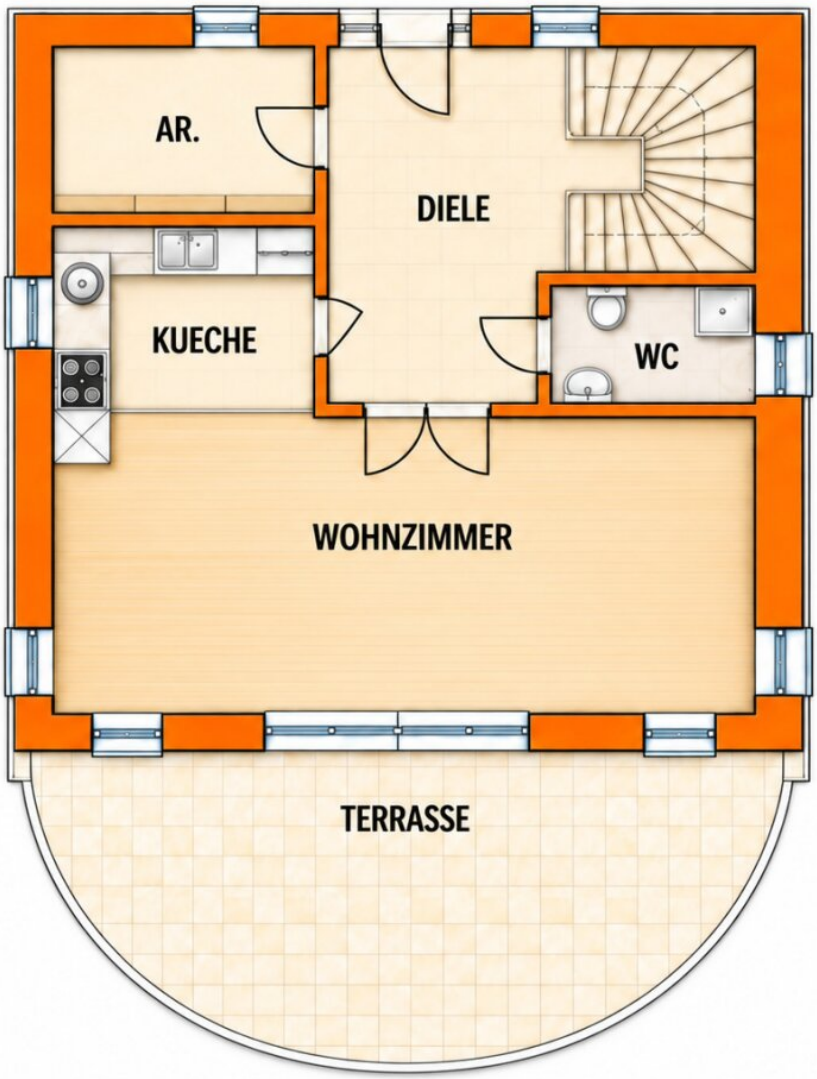




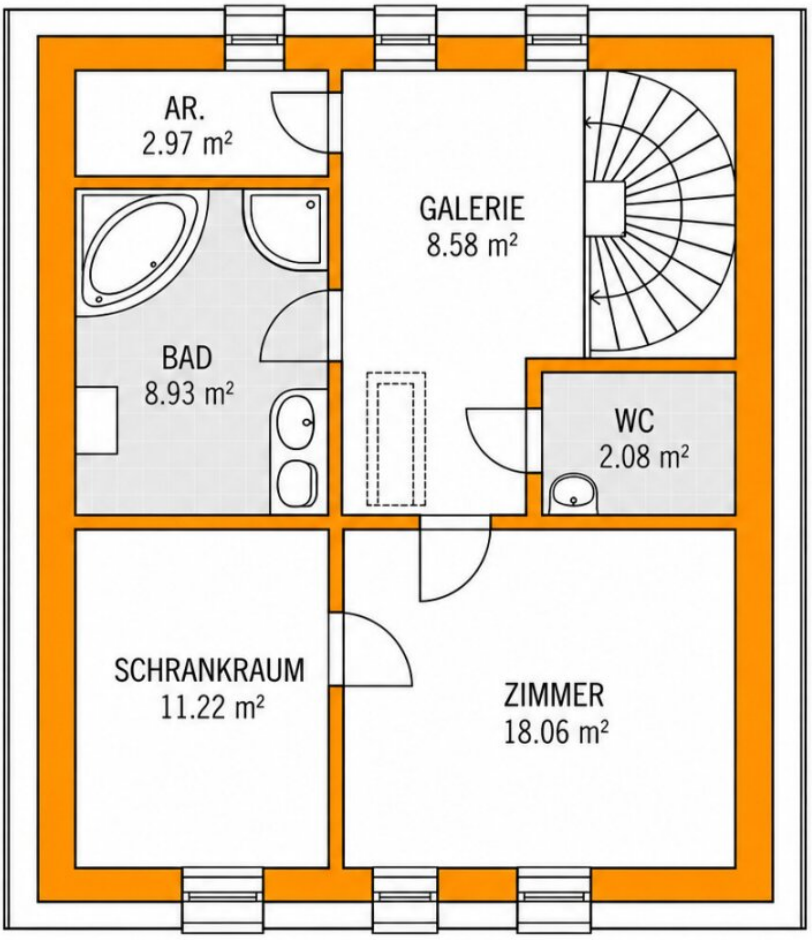




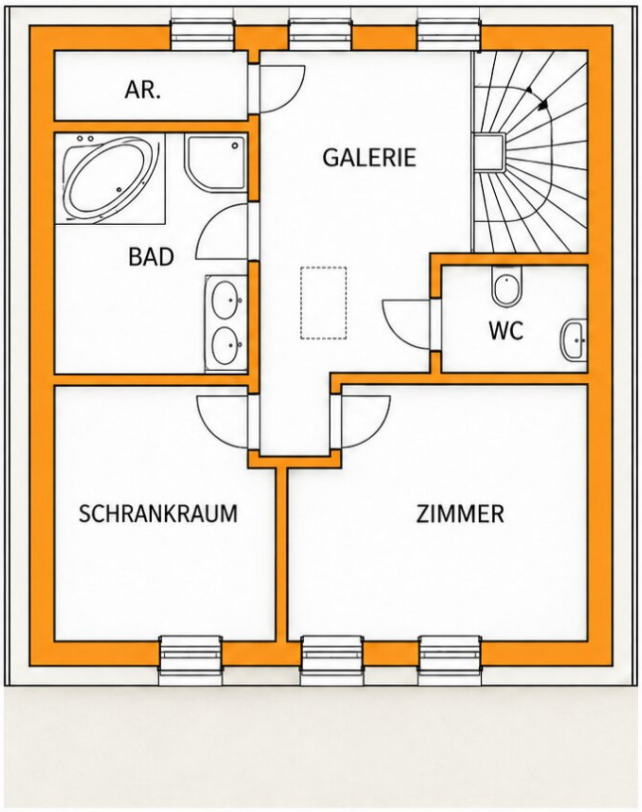
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Südlage am Ölberg – modernes Haus mit Grünblick und flexibler 2- bis 3-Zimmer-Aufteilung

In begehrter Wohnlage am Klosterneuburger Ölberg gelangt dieses gepflegte Haus mit rund 117 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 500 m² zum Verkauf. Die südseitige Ausrichtung, der freie Grünblick und die großzügig angelegten Wohnbereiche schaffen ein helles und angenehm offenes Wohngefühl.

Das im Jahr 2002 errichtete Haus ist derzeit als großzügige 2-Zimmer-Konfiguration ausgeführt. Die Raumaufteilung legt den Schwerpunkt bewusst auf weitläufige Bereiche anstelle einer möglichst hohen Zimmeranzahl. **Gleichzeitig lässt sich die bestehende Konfiguration mit einer vergleichsweise einfachen Grundrissadaptierung auf drei separat nutzbare Zimmer erweitern (siehe Grundriss-Vorschlag).** Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für Paare mit großzügigem Platzbedarf als auch für Käuferinnen und Käufer, die ein zusätzliches Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice benötigen.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS*, Mobil: , Mail:* m.plachner@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <750m
Universität <2.750m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige
Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <1.500m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <7.250m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap