Seltene Gelegenheit!! wohnen am begehrten Ölberg !



Objektnummer: 19448

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1984
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	121,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Kaufpreis:	885.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

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


































CTEK
MULTI XS 3600




Vaillant
























Workmate





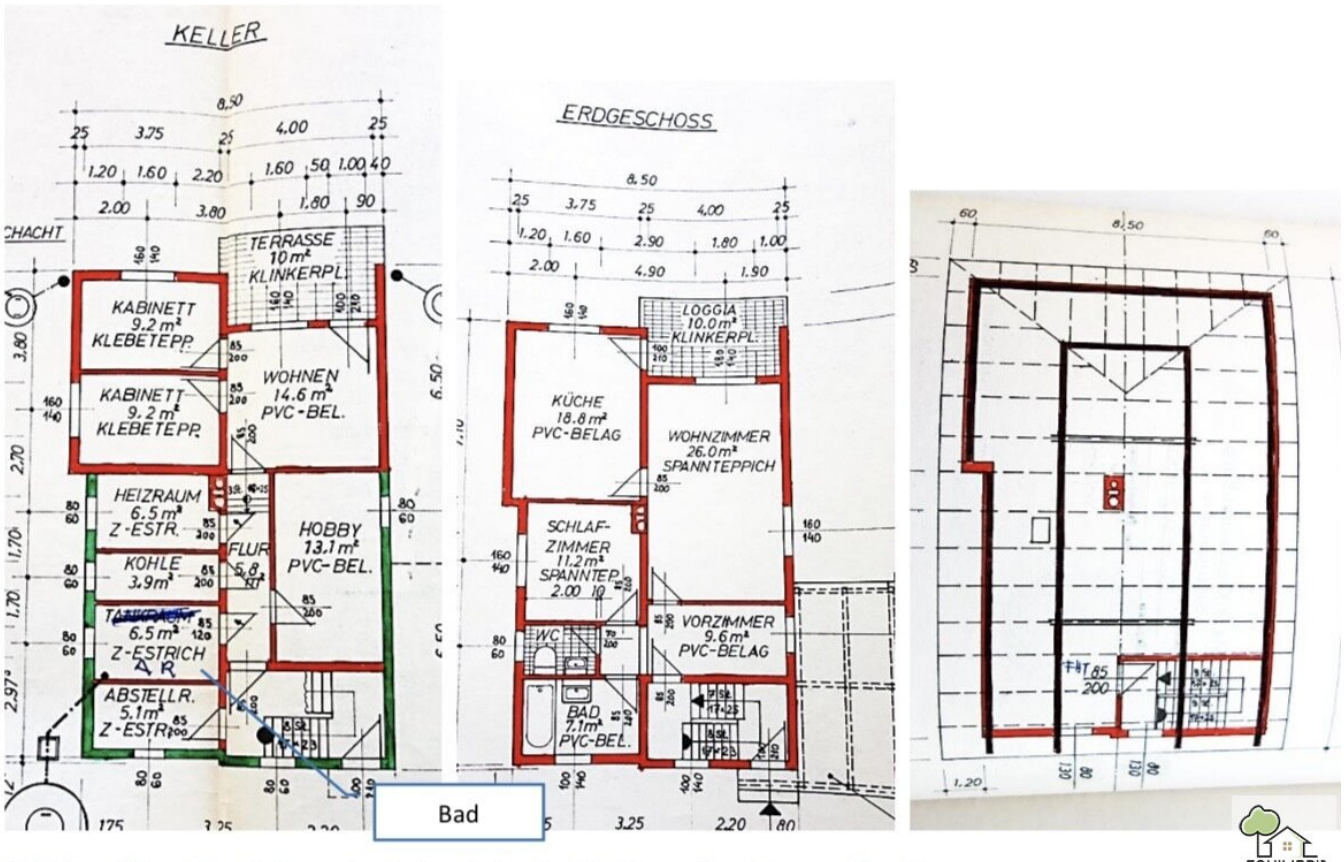
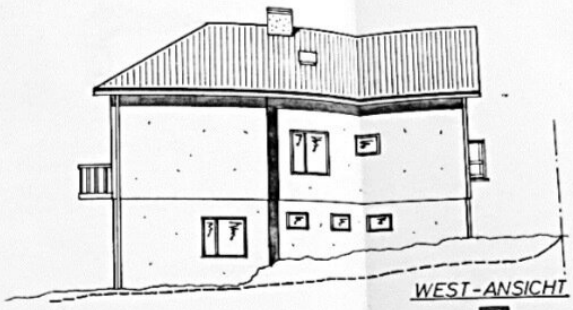


Abbildung 19: zu Grunde liegender Bestandsplan der Benützungsbewilligung – Bauakt

NORD-ANSICHT

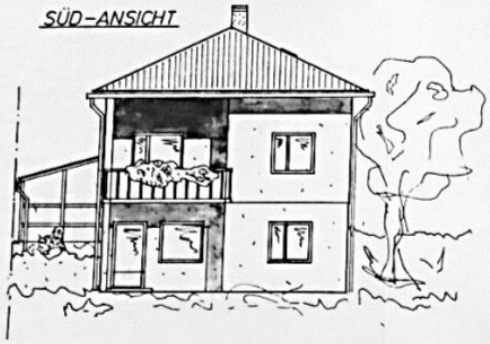


OST-ANSICHT

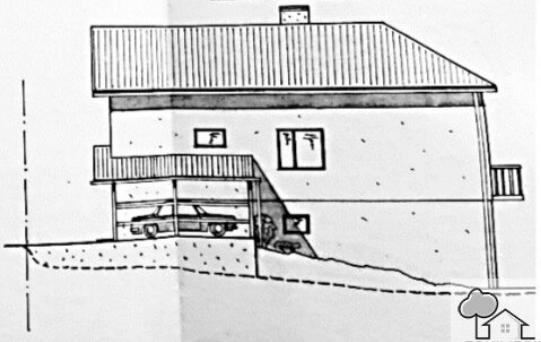


INNE
KERAMIS
HOHLZIE
WÄRMEDÄMMUNG
AUSSENPUTZ
(KUNSTSTOFF)

SÜD-ANSICHT



WEST-ANSICHT



EQUILIBRIA
MAKLEREI

Objektbeschreibung

Am wunderschönen Ölberg, in attraktiver Südlage mit herrlichem Fernblick, erwartet Sie dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 auf einem 572 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage, ihre solide Bausubstanz und das außergewöhnliche Potenzial, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus verfügt über rund 121 m² ausgebaute Wohnfläche auf Erdgeschoss- und Kellerebene. Zusätzlich bietet der rund 85 m² große Dachboden eine interessante Ausbaumöglichkeit, wodurch sich weiterer großzügiger Wohnraum schaffen lässt – ideal für Familien, die mehr Platz benötigen, oder für Menschen mit individuellen Gestaltungsideen.

Solide Substanz trifft auf großes Potenzial

Besonders hervorzuheben ist der technisch sehr gute Zustand der Immobilie. Das Haus wurde solide errichtet und bietet eine hervorragende Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung.

Die Innenräume und Teile der Ausstattung sind sanierungsbedürftig und bieten zukünftigen Eigentümern damit die Möglichkeit, das Haus ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen und Ansprüchen neu zu gestalten.

Ob stilvolles Familienrefugium, modernes Wohnen mit großzügigen Raumlösungen oder die Verwirklichung eines individuellen Wohnkonzepts – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Die Highlights auf einen Blick

- Toplage am begehrten Ölberg in Klosterneuburg
- 572 m² Grundstücksfläche
- Ca. 121 m² ausgebaute Fläche auf Erdgeschoss- und Kellerebene
- Ca. 85 m² Dachboden mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- Südseitige Ausrichtung mit hervorragenden Lichtverhältnissen

- Wunderschöner Fernblick
- Baujahr 1984
- Technisch sehr guter Zustand und solide Bausubstanz
- Sanierungs- und Modernisierungspotenzial für individuelle Wohnideen

Eine Lage, die begeistert

Der Ölberg zählt zu den besonders gefragten Wohngegenden Klosterneuburgs. Die attraktive Wohnlage verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt Klosterneuburg und zur Bundeshauptstadt Wien.

Die südseitige Ausrichtung und der beeindruckende Fernblick verleihen dieser Immobilie einen ganz besonderen Reiz und schaffen beste Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Ihr neues Zuhause mit Zukunft

Dieses Haus ist keine Immobilie von der Stange – sondern eine Gelegenheit für Menschen mit Visionen.

Wer eine begehrte Adresse, eine solide bauliche Grundlage und viel Raum für eigene Ideen sucht, findet hier eine seltene Kombination aus Lagequalität und Entwicklungspotenzial.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum am Klosterneuburger Ölberg!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap