Reiheneckhaus mit Terrasse in Klosterneuburg – Sanierungsprojekt mit viel Potenzial



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6352

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1925
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,99 m²
Nutzfläche:	163,13 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 309,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	270,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

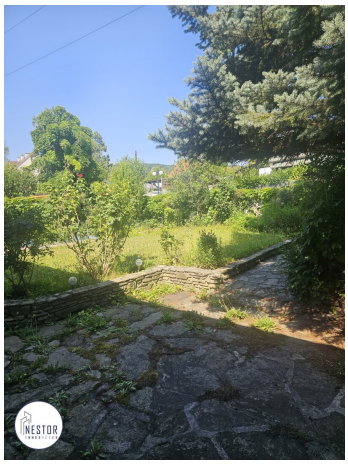
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 699 1169463
H +43 699 1169463

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







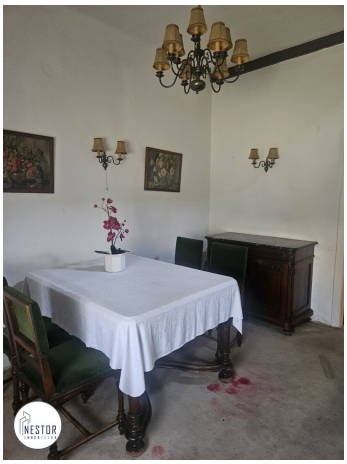




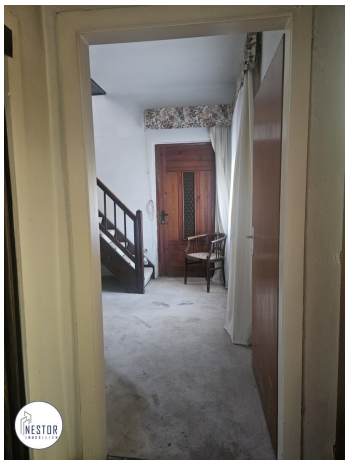




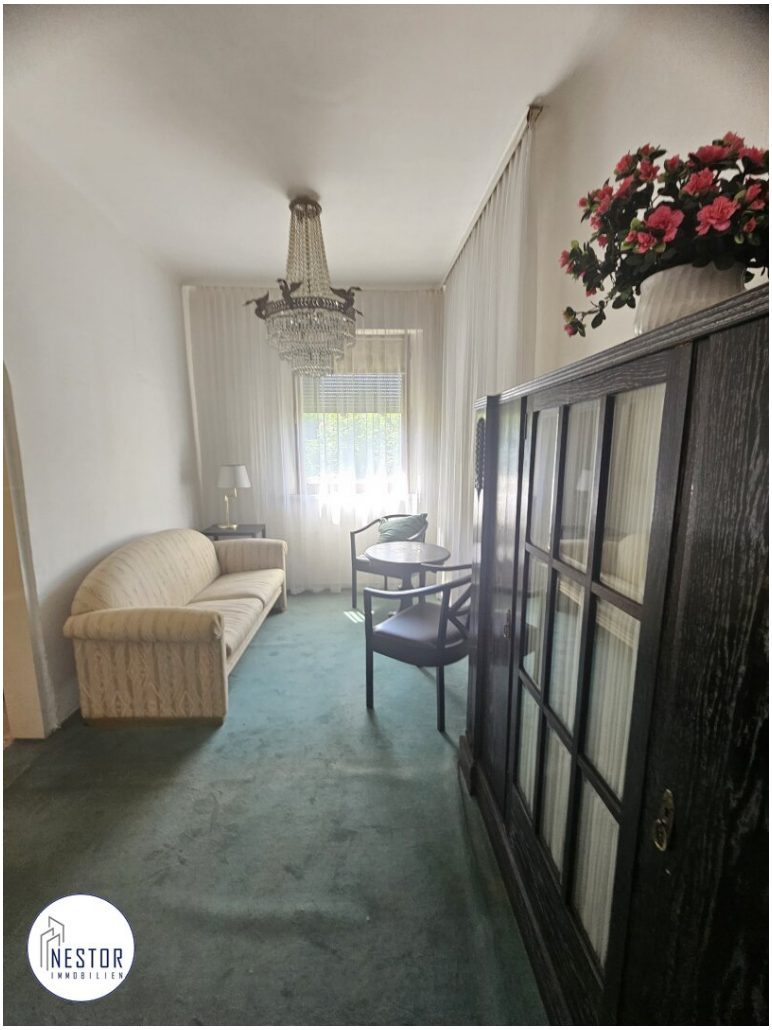


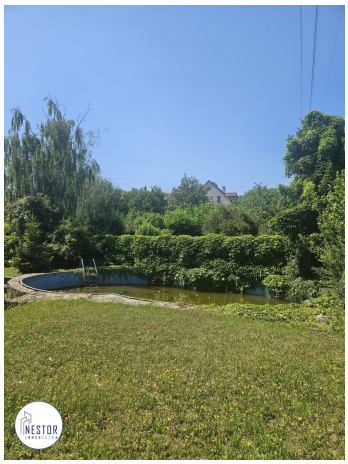














Objektbeschreibung

Reiheneckhaus mit Terrasse in Klosterneuburg – **Sanierungsprojekt** mit viel Potenzial

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre **Immobilie** oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

In begehrter Lage von Klosterneuburg bietet dieses **Reiheneckhaus** eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf Lage, Freiflächen und Entwicklungspotenzial legen.

Ob als zukünftiges Eigenheim, Projekt zur individuellen Modernisierung oder langfristige Investition – hier können Sie Ihre Wohnideen verwirklichen und ein Zuhause schaffen, das genau zu Ihren Bedürfnissen passt.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die viel Raum für entspannte Stunden im Freien bietet. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Grillplatz sowie ein ca. 400 m² großes Grundstück. Auch der vorhandene Dachboden mit ca. 76 m² eröffnet zusätzliches Potenzial für künftige Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich baubehördlicher Genehmigungen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Reiheneckhaus in Klosterneuburg
- Ca. 400 m² Grundstück
- Terrasse mit ca. 14 m²
- Grillplatz mit ca. 16 m²
- Dachboden mit ca. 76 m²

- Viel Gestaltungsspielraum durch Sanierungsbedarf
- Attraktiver Kaufpreis auf Verhandlungsbasis
- Finanzierungshilfe wird angeboten

Zustand und Ausstattung

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Beheizung erfolgte bisher mittels Öl. Ein Öltank ist vorhanden. Der Pool ist ebenfalls sanierungsbedürftig.

Gerade für handwerklich geschickte Käufer oder Personen mit einem klaren Modernisierungskonzept bietet diese Immobilie eine spannende Möglichkeit, Substanz, Lage und Freiflächen in ein individuelles Wohnprojekt zu verwandeln.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 399.000,- (Verhandlungsbasis)
- Provision: 3 % + USt.
- Finanzierungshilfe wird geboten.

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie

Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten

Eigenschaften dar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
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