EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN - TOPLAGE IN KLOSTERNEUBURG



Einfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 2743

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eugen-Bormann-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	560,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 250,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,23
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	1.715,75 €
Kaltmiete	1.909,09 €
Betriebskosten:	193,34 €
USt.:	190,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



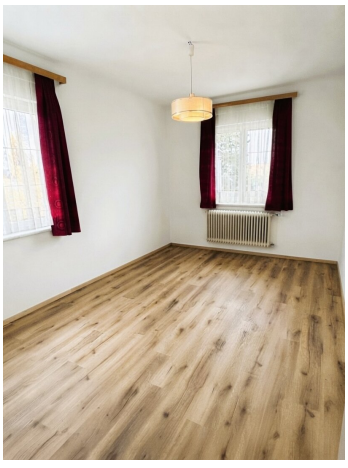












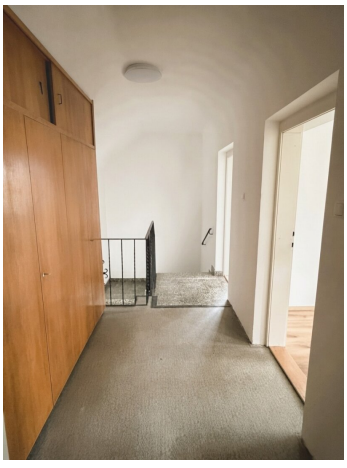




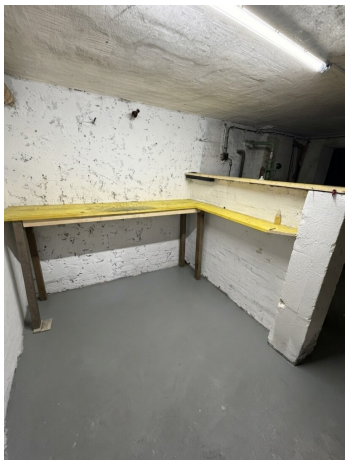


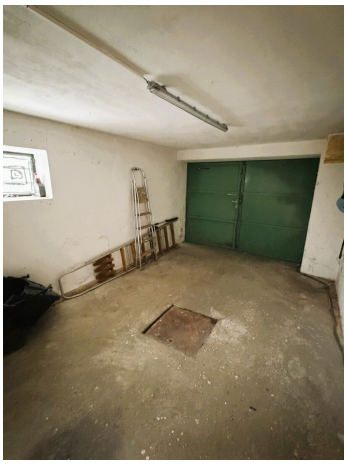










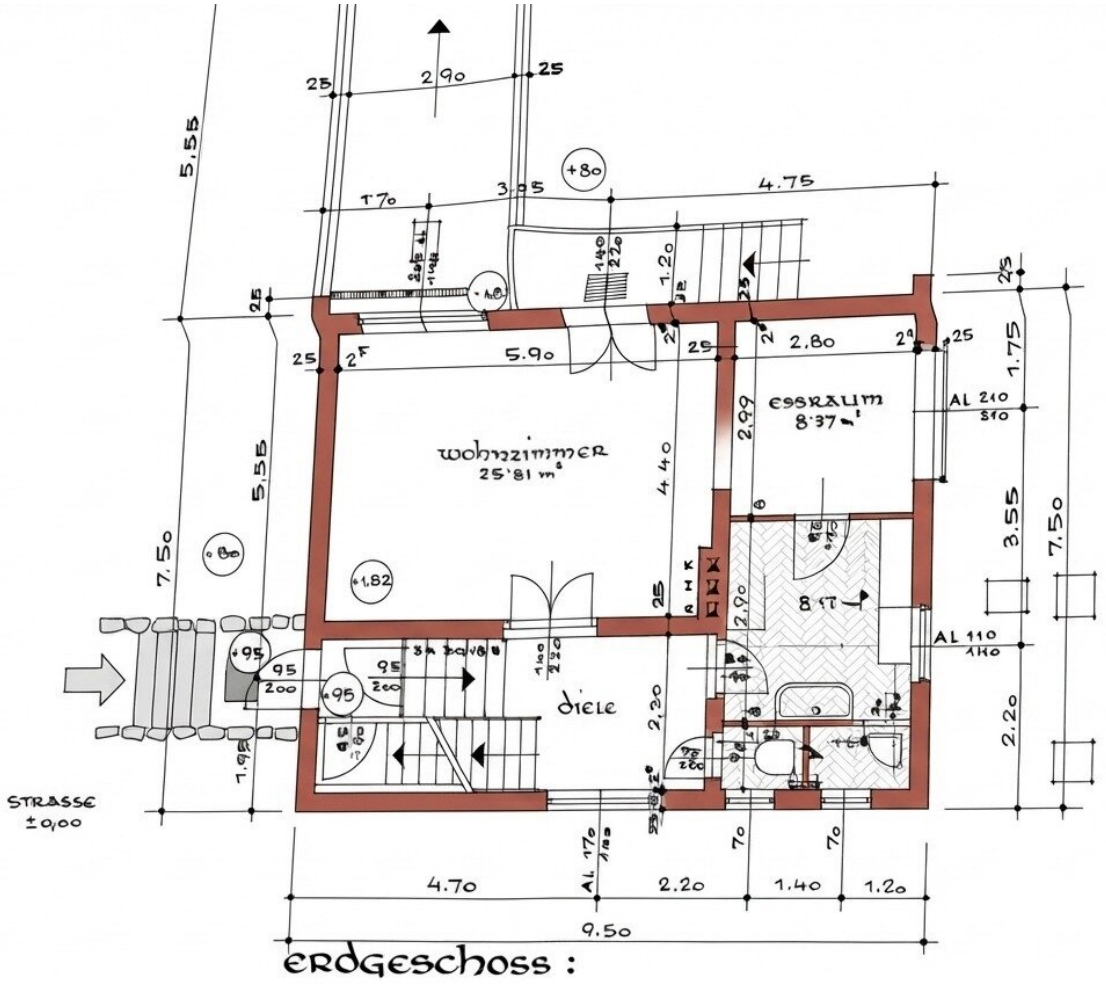


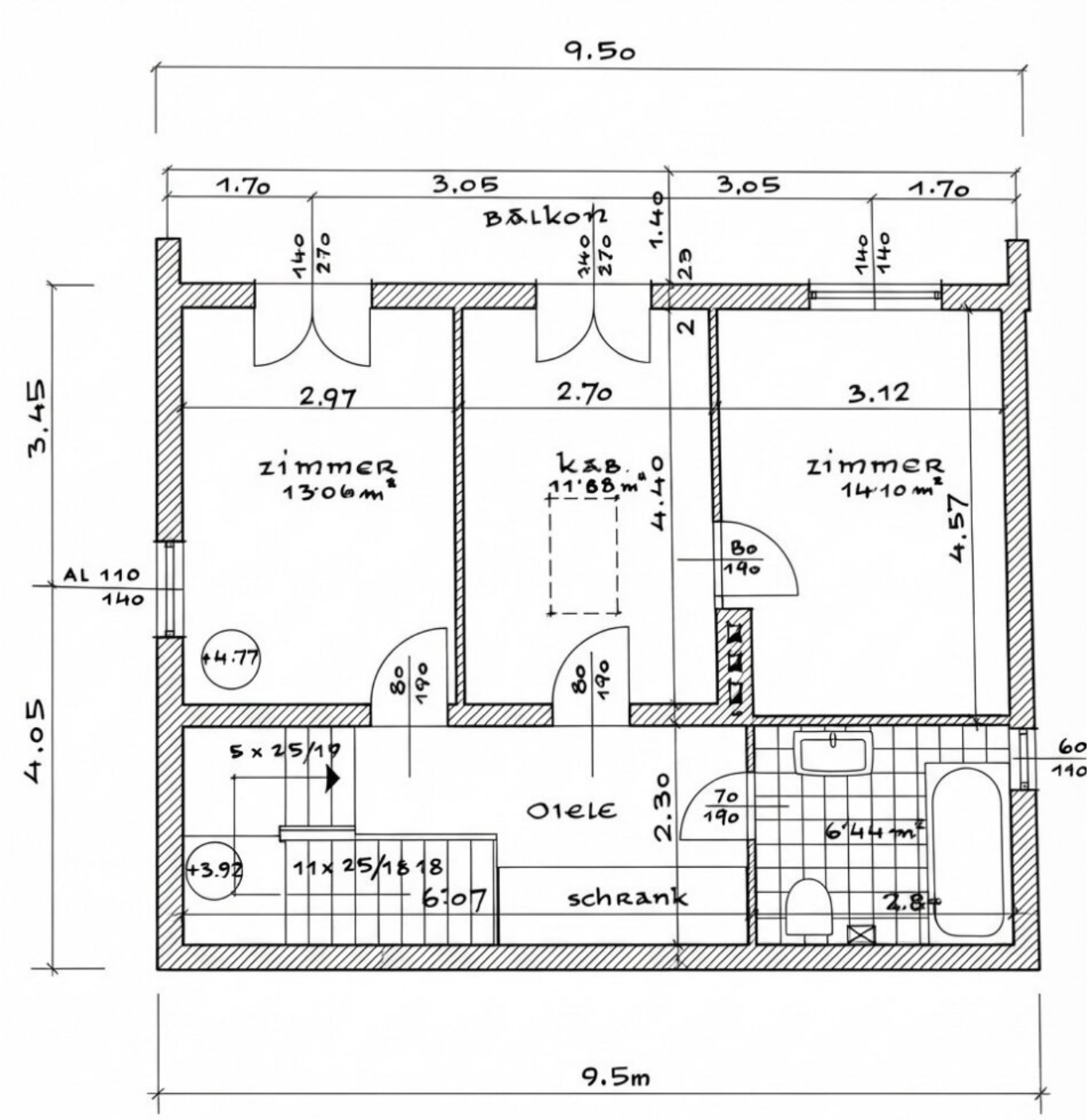




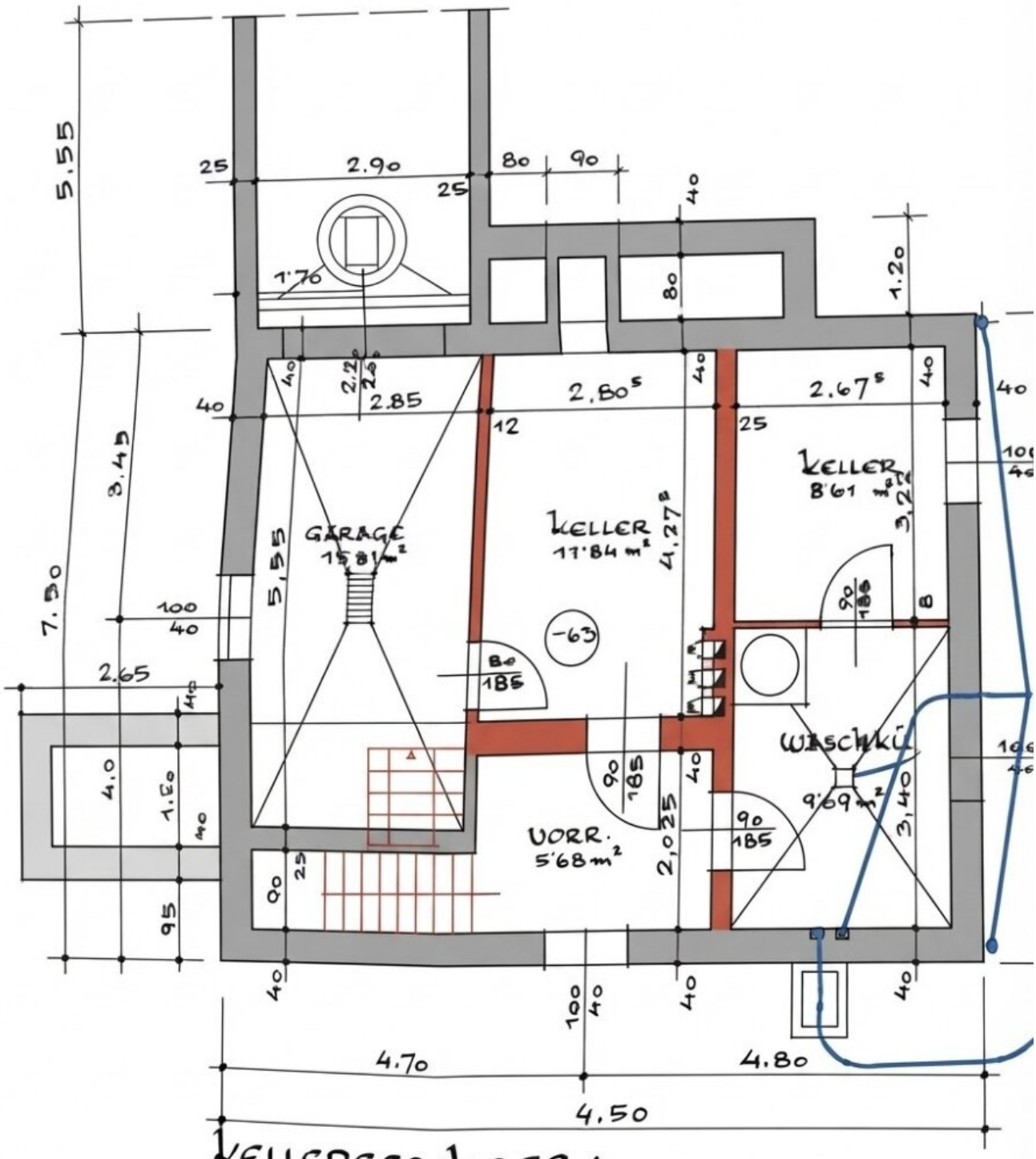




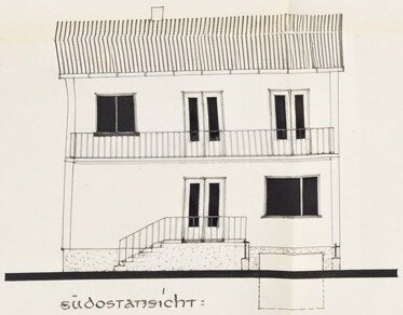

wohnzimmer
25.81 m²
essraum
8.37 m²
diele
8.17 m²
5.90
2.80
4.75
2.90
3.95
7.50
5.55
4.70
2.20
1.40
1.20
9.50
STRASSE
±0,00
ERDGESCHOSS :



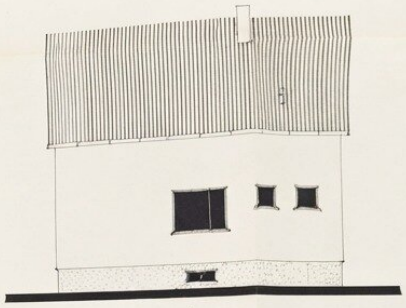
OBERGESCHOSS :



KELLERGESCHOSS :



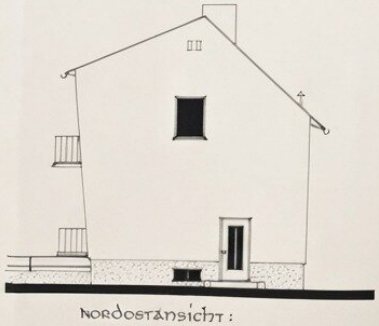
Südostansicht:



Nordwestansicht:

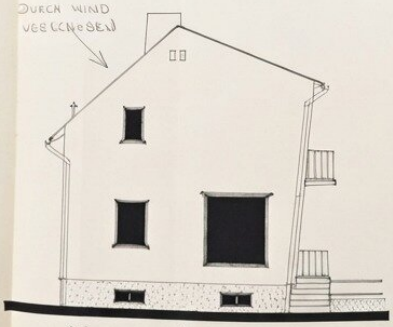
B2

Stadt Klosterneub
Stadtbauamt



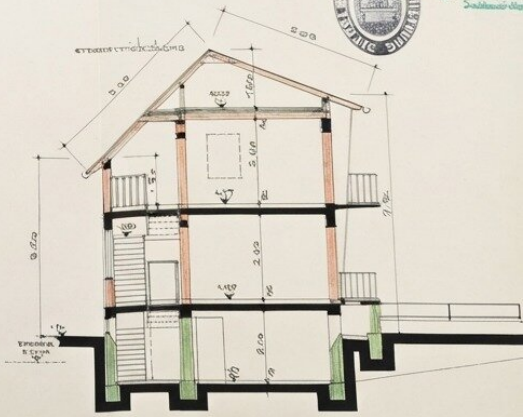
Nordostansicht:

derzeitiger Gründeigentümer:
Maria Huber



Südwestansicht:

BAUWERBER: Josef Huber



Schnitt:

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großem Garten in Klosterneuburg

Manchmal ist es genau das, wonach man sucht: ein gemütliches Haus in einer netten Wohngegend, ausreichend Platz für die ganze Familie und ein großer Garten, der zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Genießen einlädt.

Dieses charmante Einfamilienhaus in Klosterneuburg bietet all das und noch ein bisschen mehr: In einer gepflegten und angenehmen Wohnsiedlung gelegen, verbindet es ruhiges Wohnen mit der Nähe zum Klosterneuburger Zentrum. Ein ideales Zuhause für eine Familie, die sich ihren persönlichen Wohntraum mit viel Freiraum verwirklichen möchte.

DAS HAUS

Das Haus wurde 1964 errichtet und verfügt über rund 120 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Wohnebenen verteilen. Der Grundriss ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben ebenso wie für individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

- **Erdgeschoss – gemeinsam wohnen und genießen**

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches **Wohnzimmer** mit direktem Ausgang auf die **sonnige Terrasse**. Von hier führt eine Treppe direkt in den **Garten** – perfekt für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Sommerabende oder ein Frühstück in der Morgensonne.

Das angrenzende **Esszimmer** befindet sich gleich neben der kleinen, praktischen **Küche**. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein kleines **Duschbad** sowie eine separate **Toilette.**

- **Obergeschoss – Platz für die ganze Familie**

Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, wobei zwei davon getrennt begehbar sind. Damit bietet diese Etage eine angenehme Raumaufteilung für Eltern und Kinder.

Ein **Vorzimmer** mit praktischem Einbauschrank sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das **Badezimmer**, durchaus als Retro zu bezeichnen, ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einer Toilette ausgestattet. Das Fenster lässt für einen guten Start in den Tag viel Licht und Sonne herein.

Ein besonderes Extra: Eines der Schlafzimmer bietet einen direkten Ausgang auf einen **gartenseitigen Balkon**.

- **Das Kellergeschoss und die Garage**

Auch im Keller steht ausreichend Stauraum zur Verfügung. Neben dem **Heizraum** gibt es verschiedene **Abstell- und Lagerräume** sowie einen kleinen, traditionellen **Erdkeller**.

Die Garage lässt sich wunderbar als Fahrrad- und Motorradraum nutzen und bietet damit zusätzlichen praktischen Platz für Freizeit und Hobbys.

- **Der Garten – das besondere Highlight**

Das absolute **Herzstück** dieser Liegenschaft ist zweifellos der rund **560 m² große Garten mit eigener Einfahrt in den Garten mit zwei Autoabstellplätzen.**

Hier gibt es jede Menge Platz für Kinder zum Spielen, für gemütliche Grillabende mit Freunden, ein eigenes Gemüsebeet oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Ob Familienzeit, Gartenarbeit oder ein ruhiger Nachmittag auf der Terrasse – dieser Garten bietet viele Möglichkeiten, das Leben im eigenen Zuhause zu genießen.

Ein echtes Plus, das gerade für Familien einen besonderen Wohnwert darstellt!

AUSSTATTUNG UND DETAILS

- **Baujahr 1964**
- **Ca. 120 m² Wohnfläche**
- **Ca. 560 m² Gartenfläche (Rasenroboter vorhanden)**
- **Zwei Wohnebenen mit familienfreundlichem Grundriss**

- **Drei Schlafzimmer**
- **Sonnenterrasse mit direktem Gartenabgang**
- **Gartenseitiger Balkon bei einem Schlafzimmer**
- **Keller mit Heizraum, diversen Stauräumen und Erdkeller**
- **Garage, ideal als Fahrrad- und Motorradraum (nicht geeignet für PKWs)**
- **2 Autoabstellplätze im Garten**

DIE LAGE – zentral wohnen und dennoch ein angenehmes Wohngefühl genießen

Das Haus befindet sich in einer netten, gepflegten Wohnsiedlung in Klosterneuburg. Hier lässt sich die angenehme Ruhe einer gewachsenen Wohngegend genießen, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders familienfreundlich ist die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung: Das Bundesgymnasium Klosterneuburg, die Neue Mittelschule Hermannstraße sowie der Kindergarten Markgasse sind fußläufig erreichbar. Auch weitere Volksschulen und Kindergärten sowie unterschiedliche Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sind in Klosterneuburg gut vertreten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Das Zentrum mit dem Stadtplatz, seinen Einkaufsmöglichkeiten und gemütlichen Gastronomiebetrieben lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung bietet gute Möglichkeiten, innerhalb Klosterneuburgs und Richtung Wien mobil zu sein.

Für die Freizeitgestaltung hat Klosterneuburg besonders viel zu bieten: Spaziergänge in der

Natur, Radfahren entlang der Donau, das beliebte Strandbad, das Freizeit- und Sportzentrum Happyland sowie zahlreiche Wander- und Erholungsmöglichkeiten machen die Stadt zu einem besonders lebenswerten Wohnort.

Eine Lage, die Familien viel Lebensqualität bietet und die Vorzüge einer stadtnahen Wohngegend mit einem angenehmen Umfeld verbindet.

Sollten wir Ihr Interesse an diesem Angebot geweckt haben, bitten wir um eine schriftliche Anfrage per E-Mail. Gerne senden wir Ihnen daraufhin das Exposé zu und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen oder für eine Terminvereinbarung zur Besichtigung zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung, d.h. Besichtigung vom Objekt, zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m

Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap