Charmanter Bungalow in herrlicher Grünlage!



Objektnummer: 2328

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	210,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

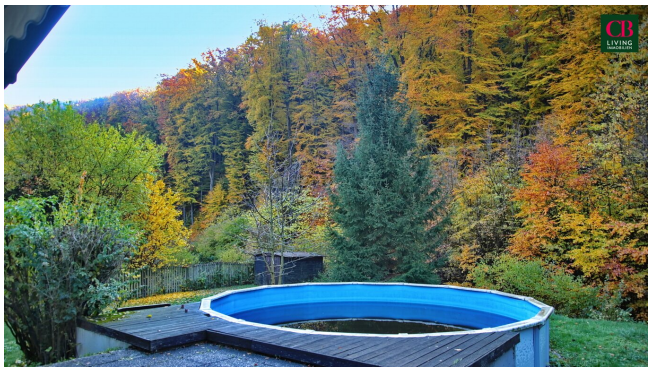
T +43 660 3670170
H +43 660 3670170

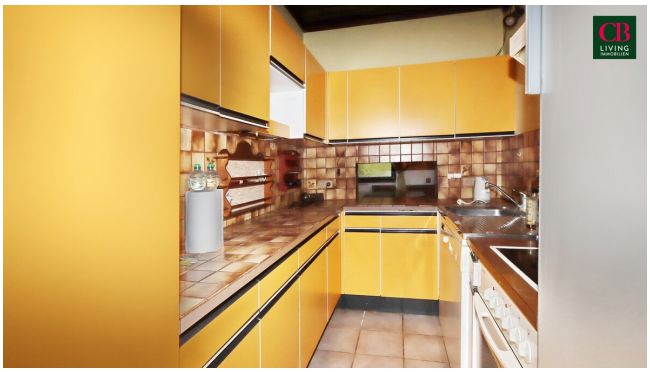






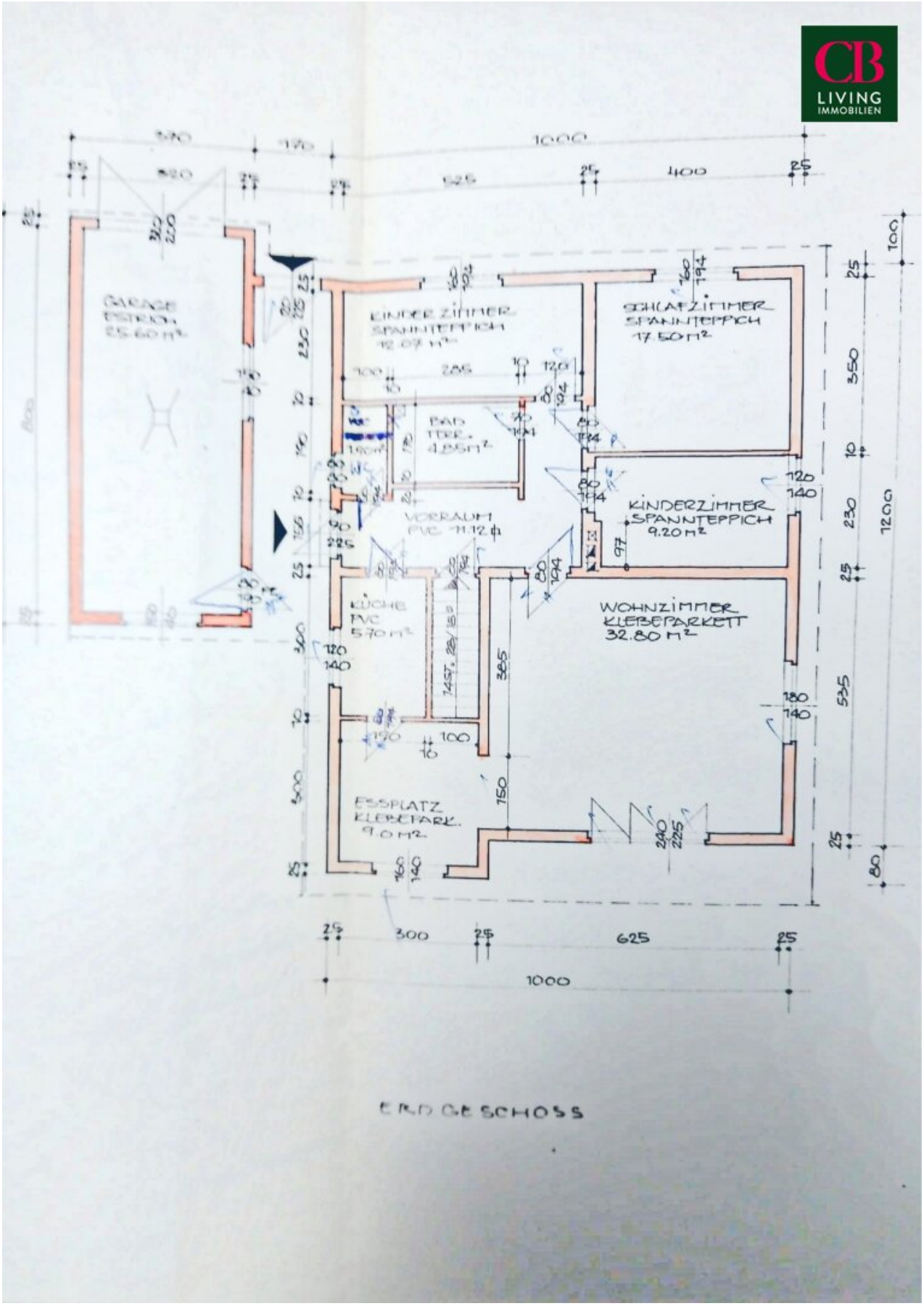


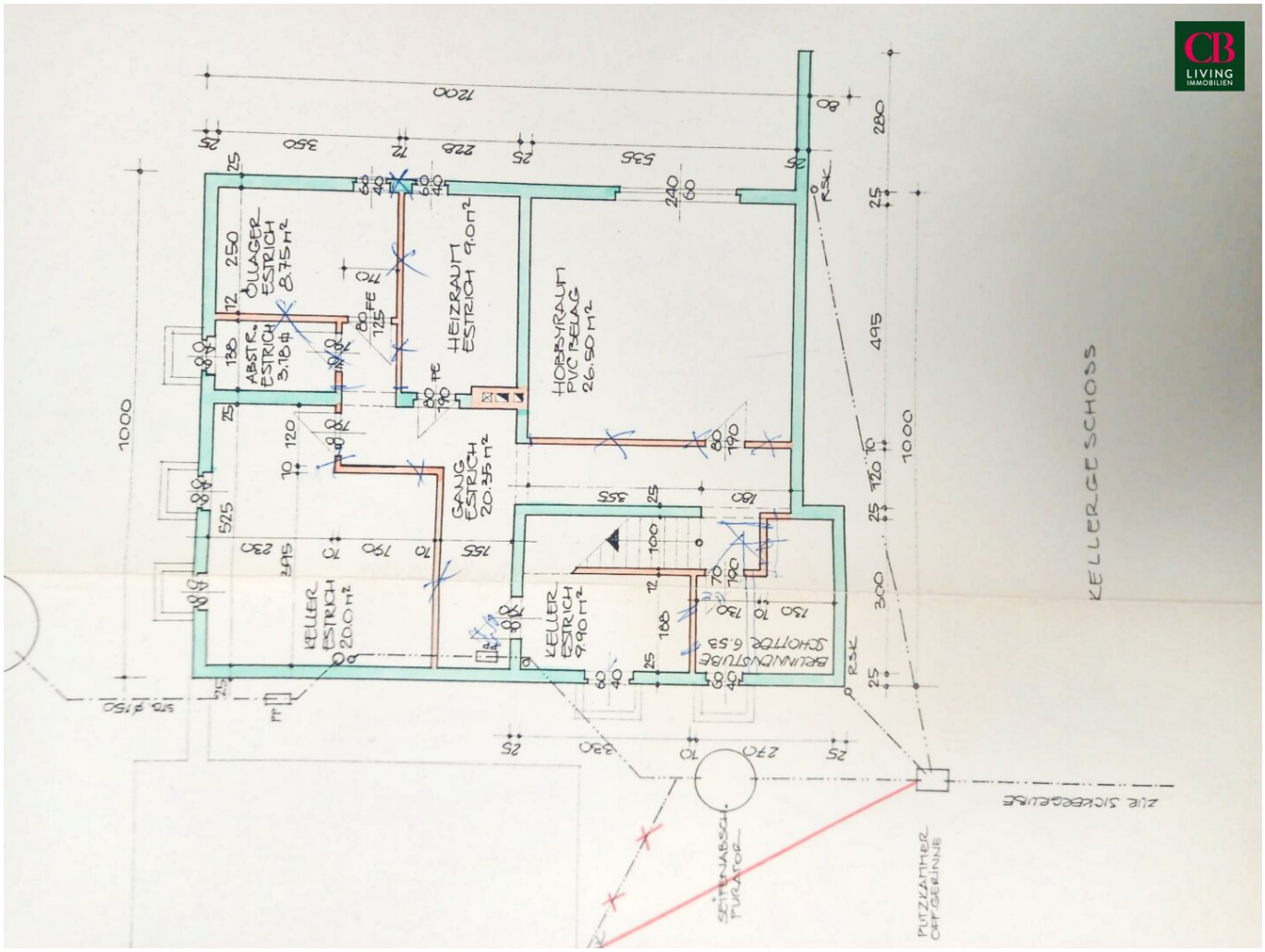


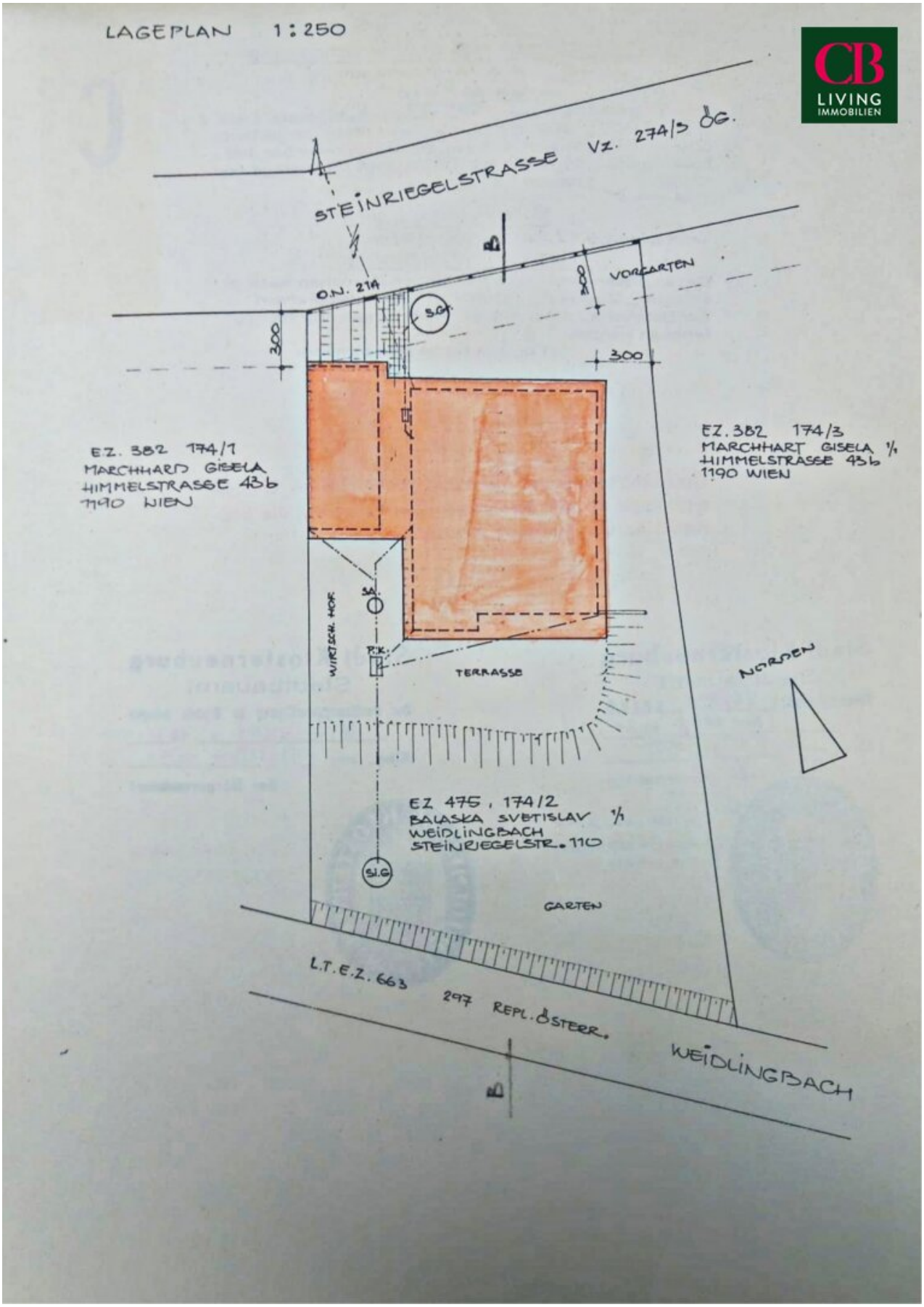


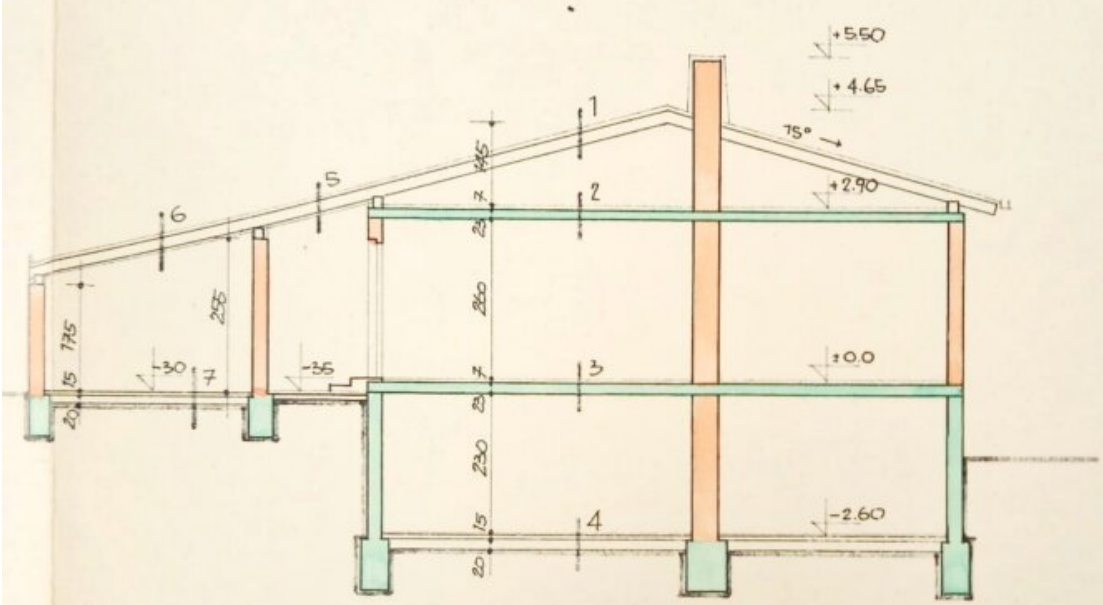





GARAGE
ESTRICH
25.60 m²
EINZEL ZIMMER
SPANNTEPPICH
12.07 m²
SCHLAFZIMMER
SPANNTEPPICH
17.50 m²
BAD
FLIESEN
4.85 m²
VORRAUM
PVC 11.12 m²
KINDERZIMMER
SPANNTEPPICH
9.20 m²
KÜCHE
PVC
5.70 m²
WOHNZIMMER
KLEBEPARKETT
32.80 m²
ESSPLATZ
KLEBEPARK.
9.0 m²
ERDGESCHOSS


KELLERGESCHOSS
ÖLLAGER ESTRICH 8.75 m²
ABSTR. ESTRICH 3.78 m²
HEIZRAUM ESTRICH 9.0 m²
HOBBYRAUM PVC-BELAG 26.50 m²
GANG ESTRICH 20.35 m²
KELLER ESTRICH 20.0 m²
KELLER ESTRICH 9.90 m²
BRENNWERTTUBE 6.53
SCHICHTTOR
SEITENABSCH. TÜRATOR
PUTZLAUTHER CAT-GERINNE
ZUR SICKERGRUBE


LAGEPLAN 1:250
STEINRIEGELSTRASSE Vz. 274/3 ÖG.
O.N. 214
VORGARTEN
300
300
300
EZ. 382 174/1
MARCHHARD GISELA
HIMMELSTRASSE 43b
1190 WIEN
EZ. 382 174/3
MARCHHART GISELA 1/1
HIMMELSTRASSE 43b
1190 WIEN
WIRTSCH. HOF
SA.
P.K.
TERRASSE
NORDEN
EZ 475, 174/2
BALASKA SVETISLAV 1/1
WEIDLINGBACH
STEINRIEGELSTR. 110
SI.G.
GARTEN
L.T.E.Z. 663
297 REPL. ÖSTERR.
WEIDLINGBACH



1 WELLETERNIT DUNKEL
STAFFELUNG
SPARREN

2 ESTRICH 4cm
STYROPOR 8cm
FERTIGTEILD. 23cm

3 FUSSBODENBEL. 1cm
ESTRICH 4cm
TELLWOLLE 2cm
FERTIGTEILD. 23cm

4 ESTRICH 3cm
U-BETON 12cm
ROLLIERUNG 20cm

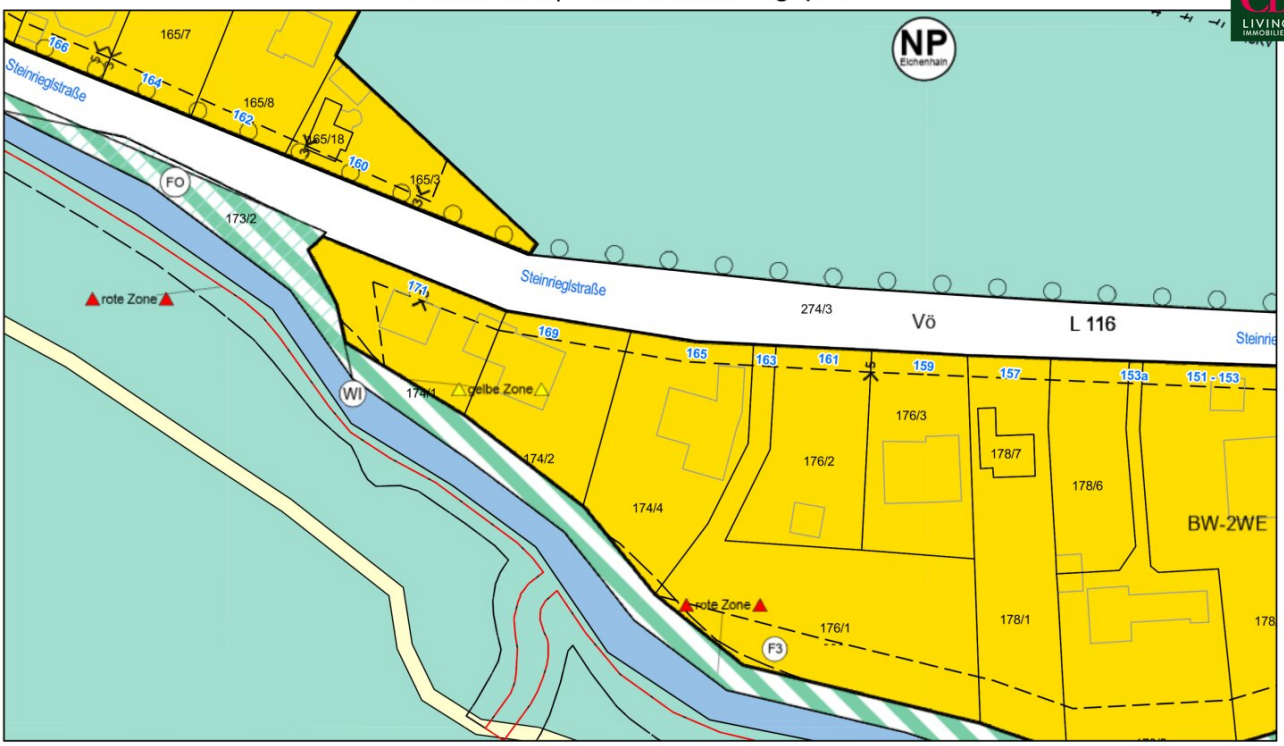
5 WELLETERNIT
STAFFELUNG
SPARREN
LÄRCHENSCHIFFB.

6 WELLETERNIT
STAFFELUNG
SPARREN
HERAKLITH 3.5cm

7 WIE 4

SCHNITT

Druckdatei | Flächenwidmungsplan



31.10.2026, 11:06:42

1:1,000

0 0.01 0.01 0.03 mi

0 0.01 0.03 0.05 km

Stadtgemeinde Klosterneuburg

Objektbeschreibung

Dieser sehr gepflegte, zur Gänze unterkellerte Bungalow überzeugt durch eine gute Raumaufteilung, ein charmantes Ambiente, unter anderem durch den gemütlichen Kachelofen in seinem großzügigen Wohn- Essbereich mit direktem Ausgang auf die große Terrasse und den schönen, uneinsehbaren Garten mit idyllischem Blick ins Grüne!

Das Haus wurde immer sehr gepflegt und verfügt über sehr hochwertige Tischlereinbauten.

Hier erlebt man die Jahreszeiten in ihrer uneingeschränkten Schönheit- ein Paradies für Naturliebhaber!

Der gepflegte, weitgehend ebene Garten ist in Richtung Bach und Wald nach Süden ausgerichtet und verfügt nicht nur über einen Pool mit schönem Sonnendeck sondern auch über ein kleines Biotop.

Die herrliche, völlig uneinsehbare Terrasse wurde teilweise überdacht und mit einer gemütlichen Grillecke ausgestattet- ein Platz für Familie und Freunde!

Der öffentliche Bus 401 fährt bis zum Gymnasium, in die Obere Stadt.

Der 19. Bezirk ist in wenigen Autominuten erreichbar, das Klosterneuburger Stadtzentrum liegt in ca. 7 km Entfernung.

Derzeit gibt es noch eine Senkgrube, aber mit der Verlegung des Kanals wurde bereits begonnen und auch diese Liegenschaft soll im kommenden Jahr angeschlossen werden.

Der Keller wurde als Wohnkeller konzipiert und ein gemütliches Stüberl mit Bar und Kachelofen sorgten bereits für zahlreiche gemütliche Feste.

Eine Sauna mit eigener Dusche und WC sowie ein Gästezimmer befinden sich ebenfalls in diesem Geschoß.

Natürlich gibt es auch einen Wirtschaftsraum und reichlich Stauraum.

Die geräumige Garage bietet Platz für einen großen PKW oder 2 kleine.

Das Haus hat sowohl einen eigenen Brunnen als auch den Anschluss ans öffentliche Wassernetz.

Es besteht die Möglichkeit einer Aufstockung des Hauses mit einem ausgebauten Dachboden.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Vorzimmer
- Wohn- Essbereich mit Kachelofen und Ausgang in den Garten
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne
- WC
- Einbauküche mit Durchreiche zum Essplatz

Untergeschoß:

- Vorzimmer
- gemütlicher Partyraum mit Bar und Kachelofen
- Gästezimmer
- Sauna
- Dusche und WC
- Wirtschaftsraum
- Abstellraum

Die Garage ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m

Post <5.000m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap