Ein Haus voller Möglichkeiten – Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse am Ölberg in Klosterneuburg



Objektnummer: 1837/159

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	176,70 m²
Nutzfläche:	176,70 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	16,51 m²
Kaufpreis:	579.000,00 €

Provisionsangabe:

20.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien


IMMO REBELLEN
























IMMO REBELLEN






IMMO REBELLEN

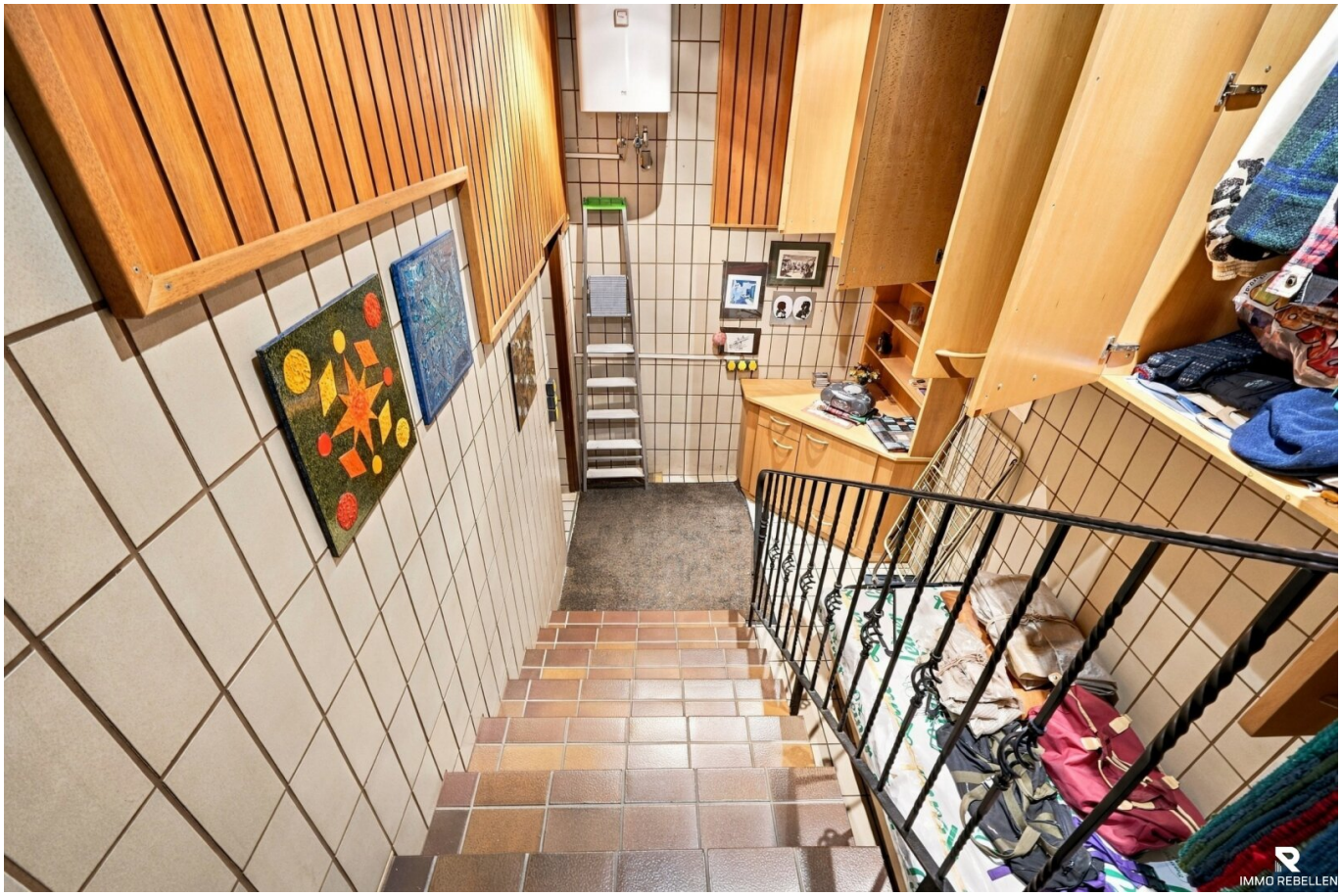





Wirbeltherapie
KETTLER
KETTLER






IMMO REBELLEN



















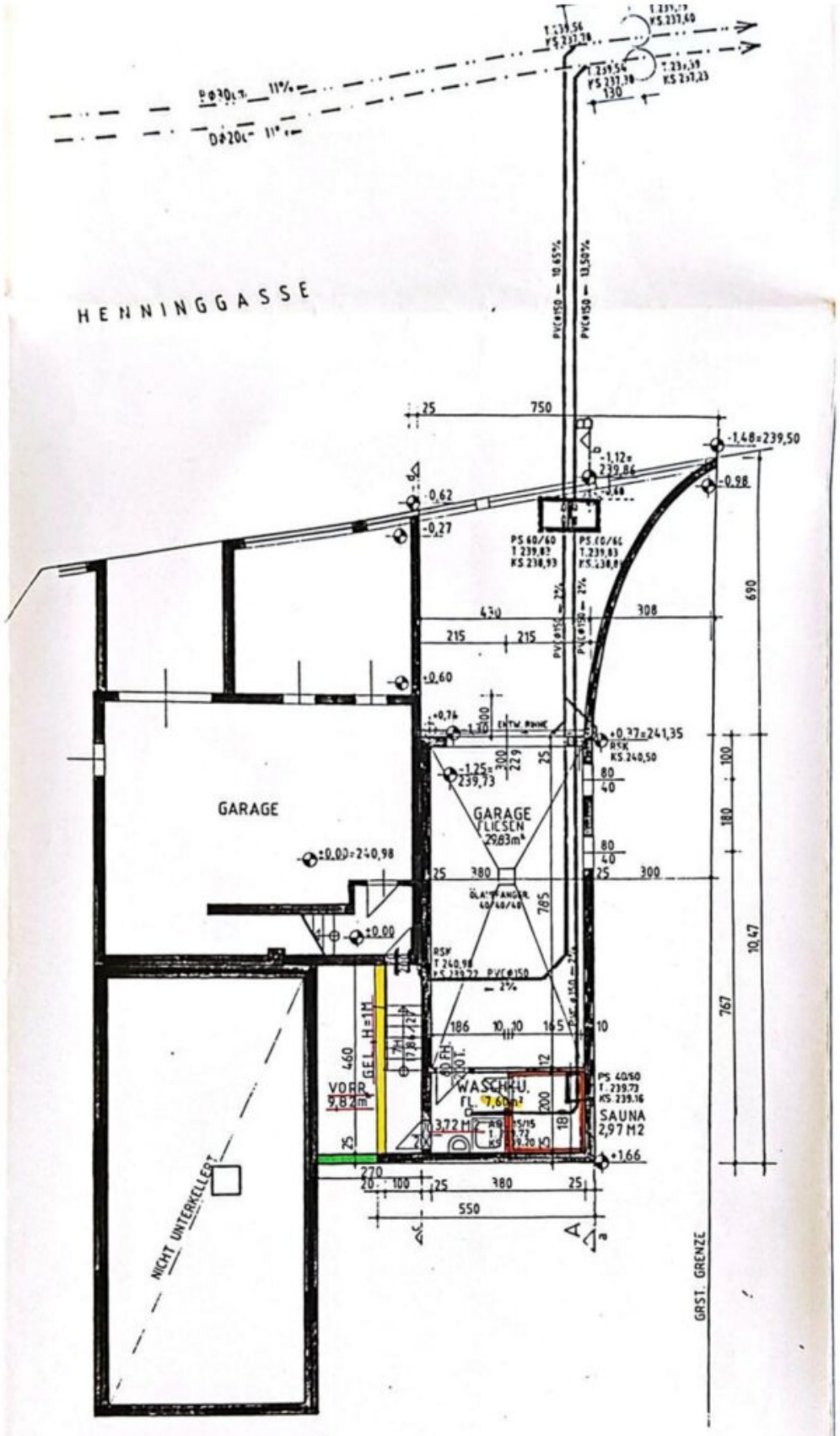




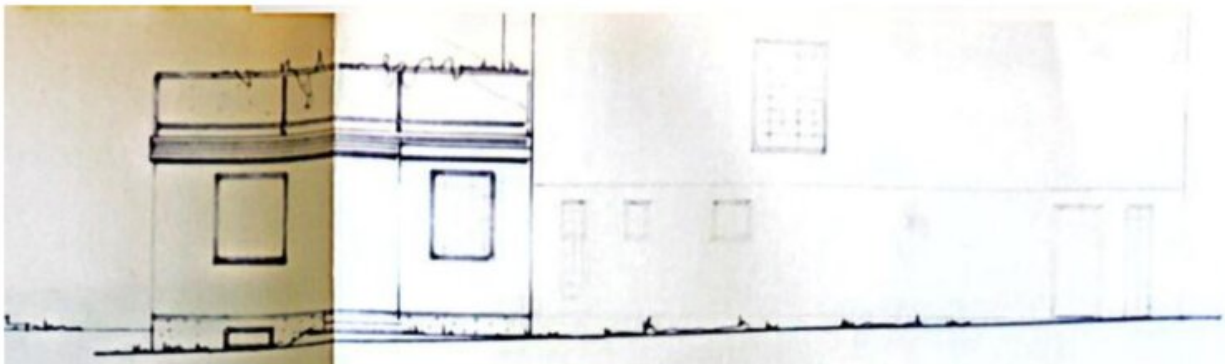

IMMO REBELLEN



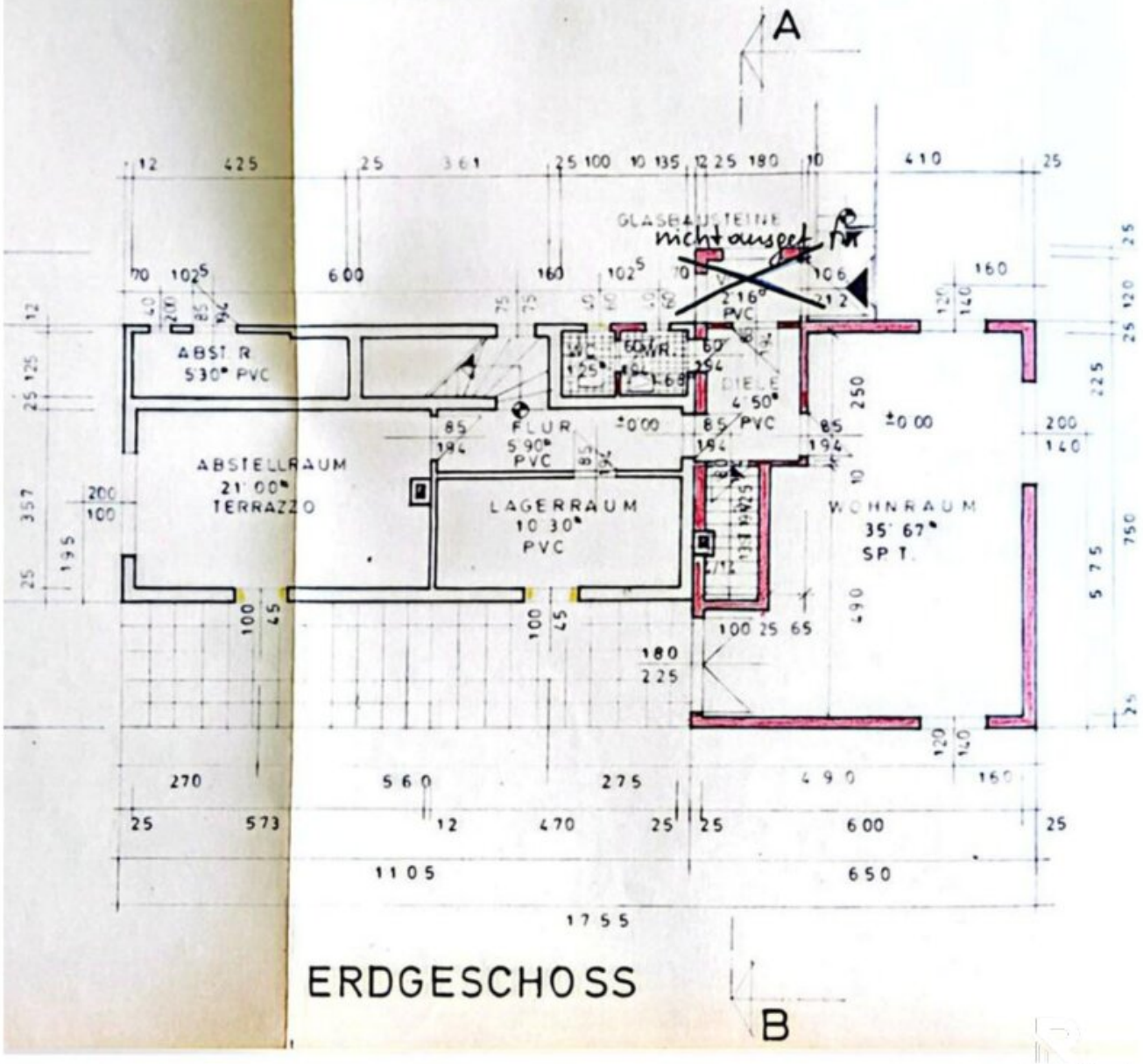




GRUNDRISS - KELLER

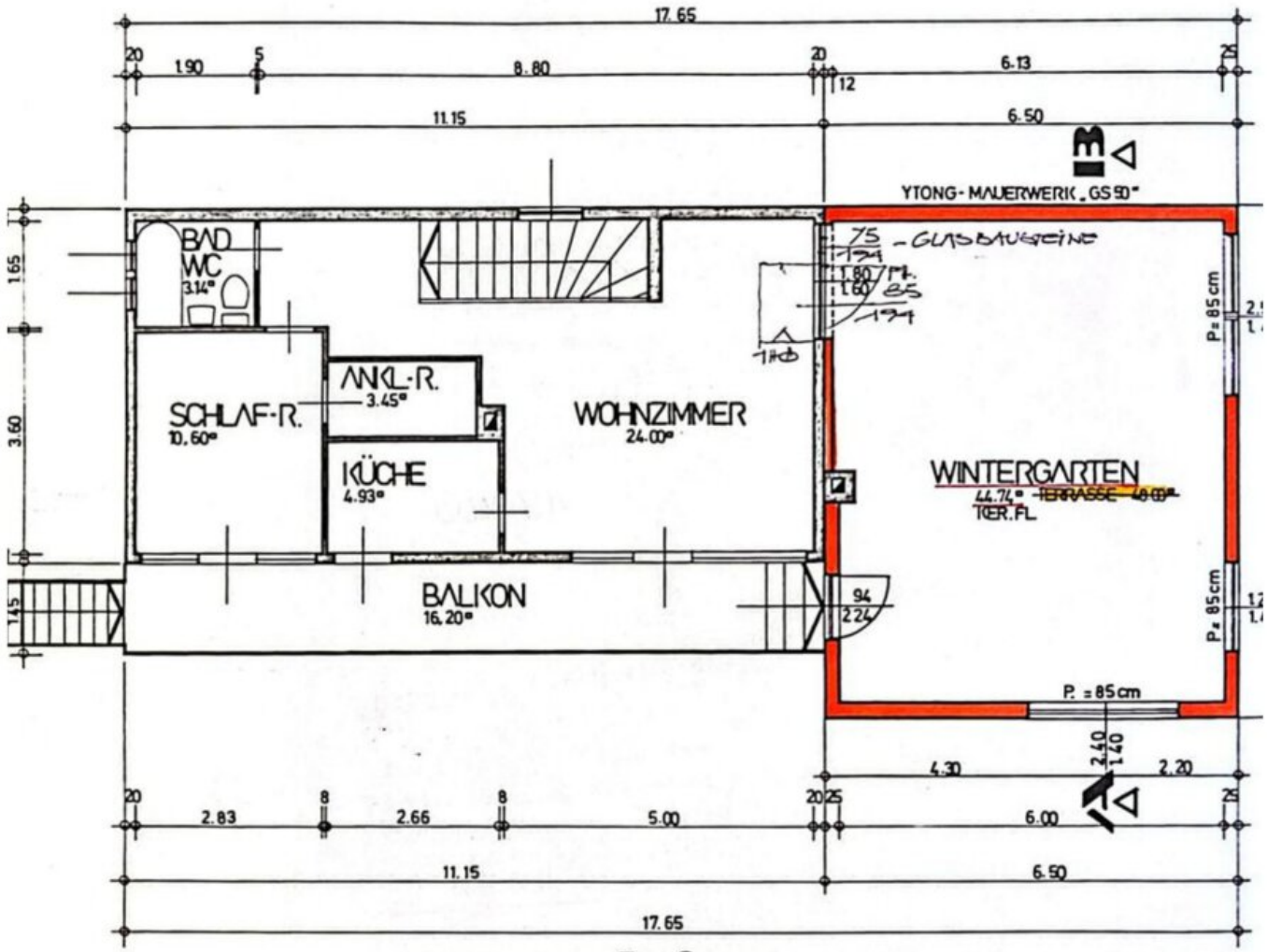


NW-ANSICHT



ERDGESCHOSS

ANSICHT S-O



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Ruhige Sackgassenlage am Ölberg – Einfamilienhaus mit Kachelofen, Sauna und zwei Garagen, bereit für Ihre Handschrift

Platz für Ihre eigenen Ideen: Dieses Einfamilienhaus liegt fast am Ende einer ruhigen **Sackgasse** am Hang des Ölbergs in Klosterneuburg – umgeben von Einfamilienhäusern und Gärten, nur wenige Kilometer vor der Wiener Stadtgrenze. Auf **ca. 177 m² Wohnfläche** über zwei Ebenen verteilen sich sechs Zimmer – darunter ein rund 45 m² großer **Wohnraum mit Kachelofen** –, dazu kommen Balkon, Terrassen und ein Untergeschoß mit **zwei Garagen** und **Sauna**. Das Haus steht auf einem **Eckgrundstück mit ca. 513 m²** und wartet darauf, mit einer Sanierung ganz zu Ihrem Zuhause zu werden.

DIE HIGHLIGHTS

- **Ruhe** am Ende einer Sackgasse – kein Durchzugsverkehr vor der Tür
- Gemütliche Winterabende am **Kachelofen** im großen Wohnraum
- Sommer auf der **Terrasse** unter der Markise, mit Blick in den Garten
- Ein Haus, das Sie ganz nach **Ihren Vorstellungen** neu gestalten
- Donauauen, Wienerwald und **Wien** in kurzer Distanz

DAS HAUS MIT VIEL POTENZIAL

Über den bepflanzten Vorgarten erreichen Sie den Eingang im **Erdgeschoß**. Von der Diele gelangen Sie zum Gäste-WC und in das großzügige **Wohnzimmer** mit Riemchenparkett, Holzdecke und einer zweiflügeligen Terrassentür, die den Raum zum Garten hin öffnet. Die **Küche** hat ebenfalls einen eigenen Ausgang auf die Terrasse, ein Abstellraum schließt direkt an. Ein weiteres Zimmer bietet sich als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum an.

Im **Obergeschoß** liegen drei weitere Zimmer und das Bad mit gemauerter Dusche, WC und Handtuchheizkörper. Mehrere Räume öffnen sich zum langen **Balkon**. Der Lieblingsplatz des Hauses ist der rund **45 m² große Wohnraum** über dem Wohnzimmer: Mit dem gasbefeuerten **Kachelofen** ist er Wohnzimmer, Leseecke und Rückzugsort zugleich – ideal als großes Familienzimmer oder zweiter Wohnbereich mit Zugang zum Balkon.

Das **Untergeschoß** ist ein echtes Plus im Alltag: **zwei Garagen mit elektrischen Toren**, eine davon mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, dazu eine **Sauna mit Duschbereich**. Draußen warten die **Terrasse mit Markise**, eine zusätzliche Terrasse auf dem Dach der kleinen Garage und der Garten hinter einer gemauerten Einfriedung.

Ehrlich gesagt: Ausstattung, Böden, Bad, Fenster, Fassade und Leitungen stammen weitgehend aus der Bauzeit und den Zubauten der 1970er- bis 1990er-Jahre. Das Haus ist daher **sanierungsbedürftig**, auch Keller, Terrasse und Außenbereich brauchen Zuwendung.

Durch die Zubauten gibt es innerhalb der Geschoße einige Niveauunterschiede. Wer gerne gestaltet, findet hier ein Haus mit **großzügigem Raumangebot** in einer gesuchten Wohnlage – die beste Ausgangsbasis für ein modernes Familienzuhause.

DIE HARDFACTS

Objektart: **Einfamilienhaus** auf drei Ebenen
Wohnfläche: **ca. 176,70 m²** (Erdgeschoß ca. 85,84 m², Obergeschoß ca. 90,86 m², davon Wohnraum mit Kachelofen ca. 44,74 m²)
Untergeschoß: **ca. 85,06 m²** inkl. zwei Garagen, Sauna, Dusche und Vorraum
Grundstück: **ca. 513 m²**, Eckgrundstück in einer Sackgasse
Zimmer: **6**
Freiflächen: **Garten, Terrasse mit Markise, Terrasse auf dem Garagendach, Balkon**
Garagen: **2** mit elektrischen Toren
Badezimmer: **1** mit gemauerter Dusche und WC
WC: **2** (davon 1 Gäste-WC im Erdgeschoß)
Wellness: **Sauna** mit Duschbereich im Untergeschoß
Abstellraum: **vorhanden**
Heizung: **Gas-Zentralheizung**, zusätzlich **gasbefeuerter Kachelofen**
Baujahr: **1964** (Baubewilligung), Zubauten 1973, 1982 und 1990
Zustand: **sanierungsbedürftig**
Widmung: **Bauland-Wohngebiet**, max. 2 Wohneinheiten
Bebauung: **offene Bauweise**, Bauklasse I und II
Energieausweis: **wird nachgereicht**
Verfügbarkeit: **nach Vereinbarung**
Kaufpreis: **€ 579.000**

DIE LAGE – RUHIG WOHNEN, SCHNELL IN WIEN

Klosterneuburg liegt zwischen Donau und Wienerwald direkt vor den Toren Wiens und zählt zu den **beliebtesten Wohngegenden** im Wiener Umland. Die Henninggasse ist eine ruhige Sackgasse an der nordöstlichen Hangseite des Ölbergs in Richtung Donauauen, gesäumt von Einfamilienhäusern und Gärten. Die Liegenschaft liegt außerhalb der Hochwasser- und Gefahrenzonen, eine erhöhte Lärmbelastung gibt es nicht.

Für den Alltag ist alles nah: Ein **großer Nahversorger** und der **Stadtbus** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Rund zwei Kilometer sind es zum Stadtplatz mit Geschäften, Ärzten und Spital sowie zur **Schnellbahn S40**, die Sie direkt nach Wien bringt. Mit dem Auto sind Sie über die nahe B14 rasch an der **Wiener Stadtgrenze**. Volksschulen und Gymnasien gibt es in Klosterneuburg ebenso wie die Donauauen mit dem Freizeitzentrum Happyland.

Ideal für Familien und alle, die ein Haus mit Garten in gesuchter Lage nach eigenen Vorstellungen modernisieren und dabei nah an Wien wohnen möchten.

HINWEISE

- Die Flächenangaben stammen aus den Einreich- und Bestandsplänen und wurden nicht nachgemessen. Die tatsächliche Raumnutzung weicht teilweise von den Plänen ab.
- Heizung und Kachelofen wurden nicht auf ihre Funktion geprüft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

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.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap