# Wohnen im Grünen: Einfamilienhaus in idyllischer Hanglage mit Sanierungsbedarf



**Objektnummer: 7003**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 Klosterneuburg |
| **Baujahr:** | 1961 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 98,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 108,43 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 51,50 m² |
| **Kaufpreis:** | 519.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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









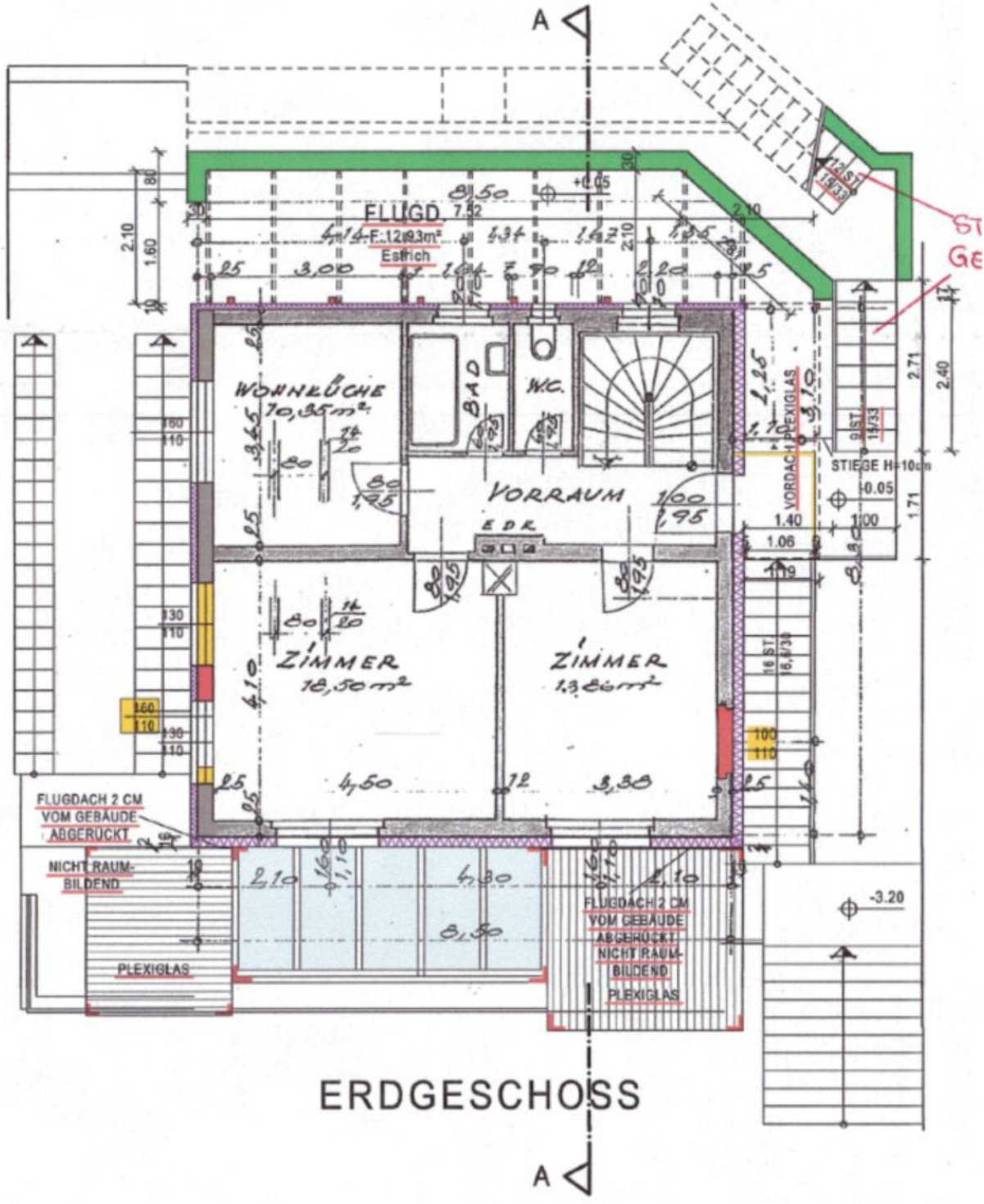




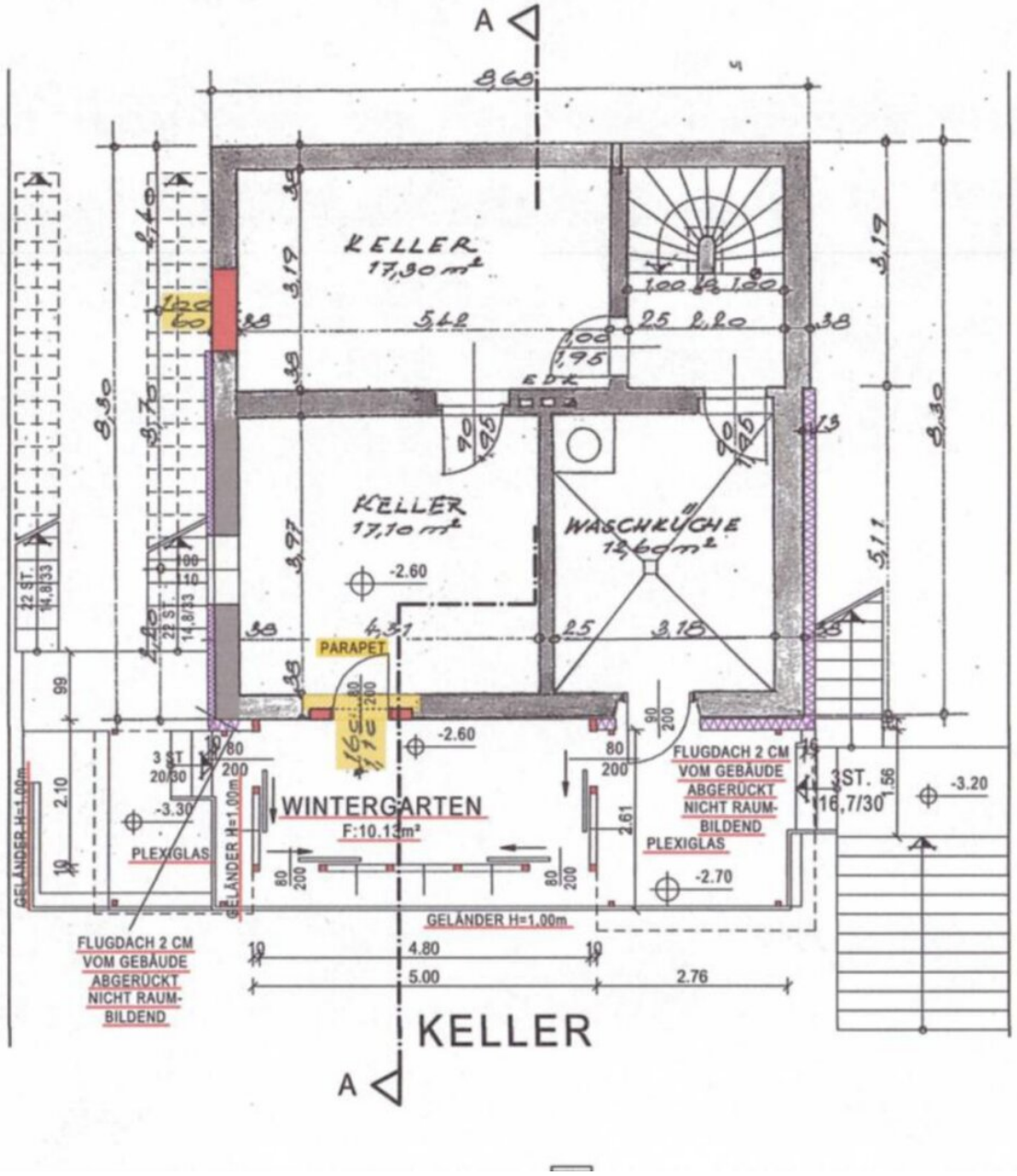









ERDGESCHOSS


A
KELLER
17,90 m²
KELLER
17,10 m²
WASCHKÜCHE
13,60m²
PARAPET
WINTERGARTEN
F:10.13m²
PLEXIGLAS
PLEXIGLAS
FLUGDACH 2 CM VOM GEBÄUDE ABGERÜCKT NICHT RAUM-BILDEND
FLUGDACH 2 CM VOM GEBÄUDE ABGERÜCKT NICHT RAUM-BILDEND
GELÄNDER H=1,00m
GELÄNDER H=1,00m
GELÄNDER H=1,00m
3 ST. 20/30
22 ST. 14,8/33
22 ST. 14,8/33
3 ST. 16,7/30
-2.60
-2.60
-2.70
-3.20
-3.30
4.80
5.00
2.76
KELLER
A

# Objektbeschreibung

In einer besonders ruhigen und idyllischen Grünlage von Klosterneuburg befindet sich dieses um 1961 errichtete, **sanierungsbedürftige Einfamilienhaus** auf einem großzügigen Grundstück mit ca. **1.535 m²**.

Die attraktive Hanglage bietet einen schönen **Grün- und Fernblick**, viel Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – von einer umfassenden Sanierung des Bestandsgebäudes bis hin zur Errichtung eines individuellen Neubaus im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen.

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 98 m²** auf zwei Ebenen und ist mit Vollwärmeschutz sowie einer Solaranlage ausgestattet.

## Flächenaufstellung

- **Erdgeschoss:** ca. 57 m²
- **Dachgeschoss:** ca. 30 m²
- **Kellergeschoss:** ca. 52 m²
- **Wintergarten:** ca. 10 m²
- **Doppelgarage:** ca. 40 m²
- **Terrassen:** zusätzliche Freiflächen

**Das Gebäude befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand und entspricht hinsichtlich Ausstattung, Haustechnik und Wohnkomfort nicht mehr heutigen Standards. Insbesondere die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Pelletsheizung sowie die**

**Solaranlage mit Stromspeicher sind modernisierungsbedürftig bzw. technisch zu überprüfen.**

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze für Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

## Garten und Außenbereich

Das **ca. 1.535 m² große Hanggrundstück** mit gewachsenem Baum- und Grünbestand bietet eine naturnahe Atmosphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der derzeit verwilderte

Garten lässt sich beispielsweise durch terrassierte Gartenbereiche neu gestalten.

## Infrastruktur

Eine Autobushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Sehr gerne übermittle ich Ihnen das ausführliche Exposé mit Unterlagen auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Frau Mag. Maria Rieger*, Mobil:* +43 699 1414 4040*, Mail:* m.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap