Ein Haus zum Wohlfühlen – gemütliches Zuhause in begehrter Lage von Klosterneuburg



Hausansicht straßenseitig

Objektnummer: 95587

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	51,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H ?+43 664 394 0880















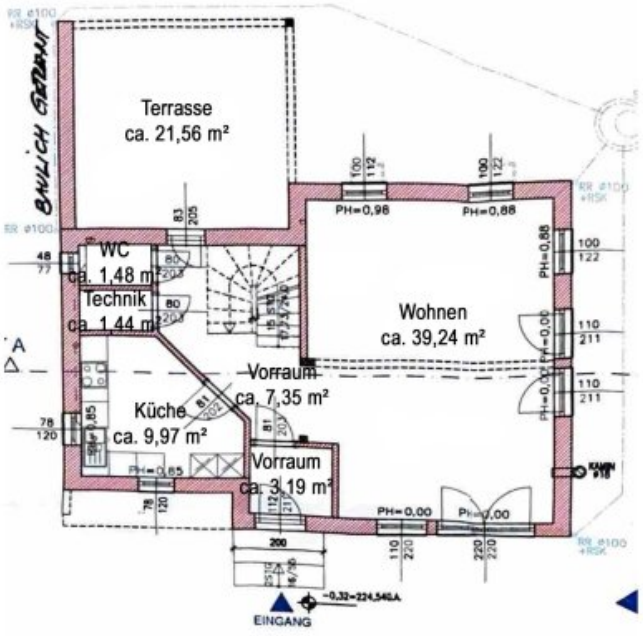




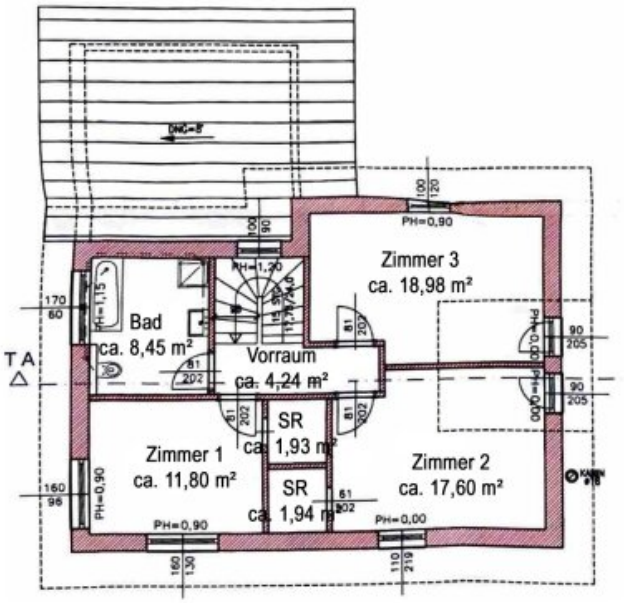




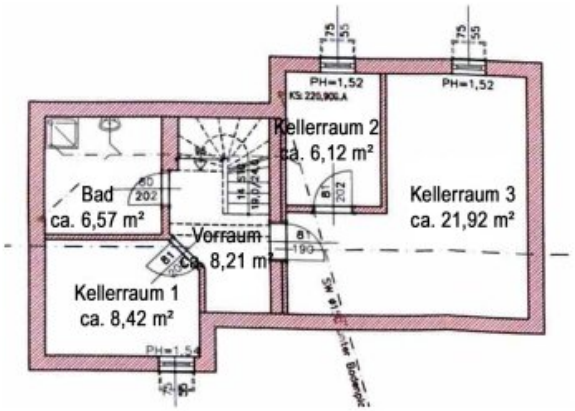




Erdgeschoß



Dachgeschoß



Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise der Firma Gruber-Haus vereint natürliche Wohnatmosphäre mit großzügigem Platzangebot auf drei Ebenen. Sichtbare Holzbalkendecken, große Fensterflächen und ein gemütlicher Schwedenofen verleihen dem Haus besonderen Charme und schaffen ein behagliches Wohnambiente.

Das Erdgeschoß umfasst einen einladenden Vorraum mit direktem Zugang zur nordseitigen Terrasse und in den Garten, eine Küche mit Einbaugeräten und gemütlichem Essplatz sowie einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Schwedenofen. Ein separates WC und ein Technikraum ergänzen diese Ebene.

Im Dachgeschoß befinden sich drei geräumige Zimmer, zwei davon mit jeweils eigenem Schrankraum, sowie ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, Dusche, WC und Fenster. Das vollständig beheizte Kellergeschoß bietet mit drei vielseitig nutzbaren Räumen und einem weiteren Badezimmerbereich mit vorbereiteten Anschlüssen für Dusche, Sauna und Waschmaschine zusätzliches Potenzial für Hobby, Fitness, Lagerung oder einen individuellen Wellness- und Hauswirtschaftsbereich.

Der Garten mit nordwestseitig ausgerichteter Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein. Die Liegenschaft verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeiteinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden. Die Nähe zum Wienerwald und zur Donau bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Auch die Verkehrsanbindung Richtung Wien ist durch die B14, mehrere Buslinien und die Schnellbahn S40 attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap