Gartenwohnung mit dem besonderen Charakter eines Einfamilienhauses



Hausansicht - Garten

Objektnummer: 20062

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	172,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	340,00 m²
Keller:	35,00 m²
Kaufpreis:	640.000,00 €
Betriebskosten:	600,00 €

Provisionsangabe:

23.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

Bieber Immobilien GmbH
Feldgasse 1, Haus B
2486 Pottendorf





BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN













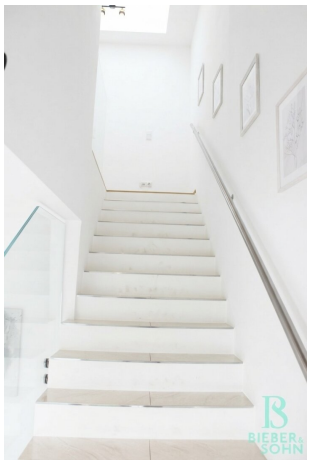


BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN

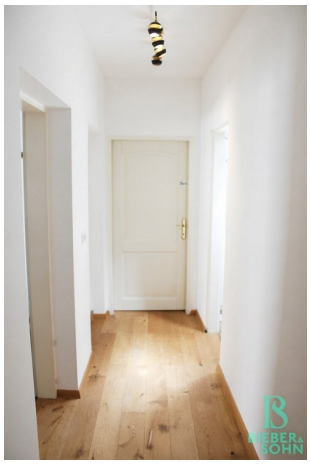



PING
BIEBER & SOHN


BIEBER & SOHN


BIEBER & SOHN





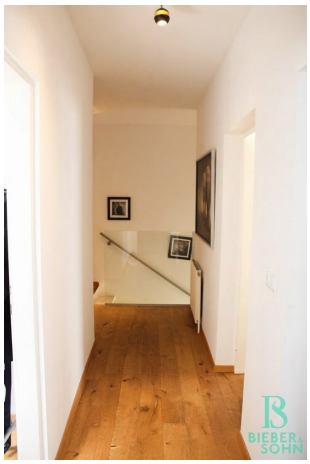


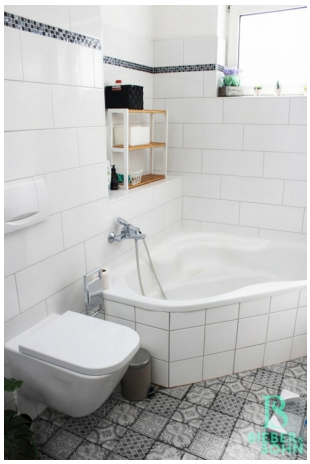
BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN







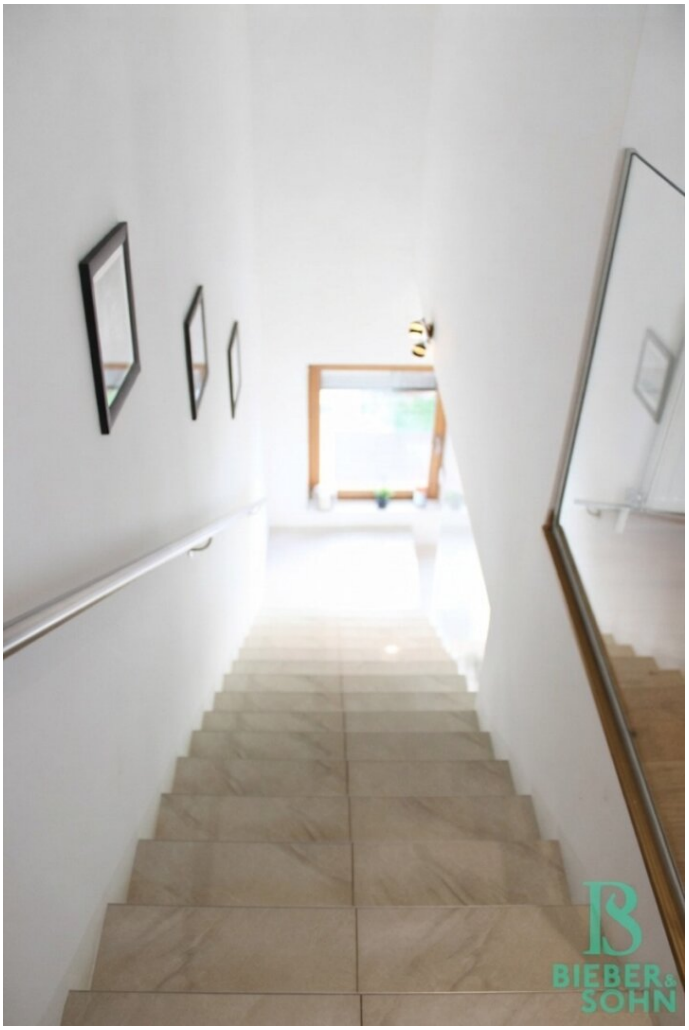








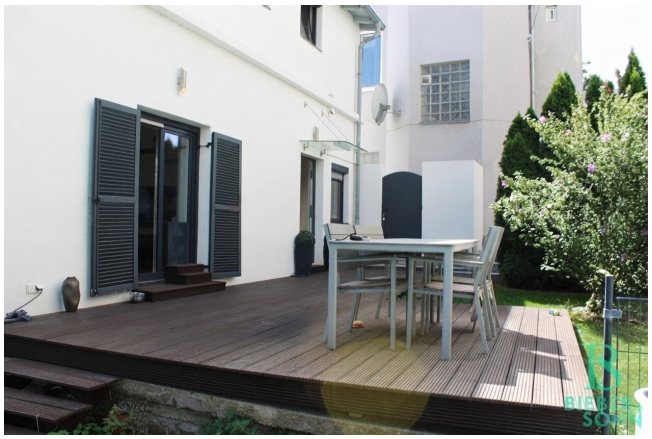
BIEBER& SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN













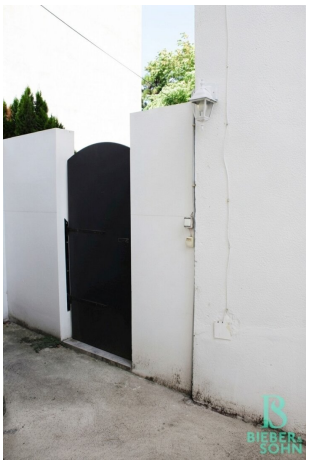


BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN

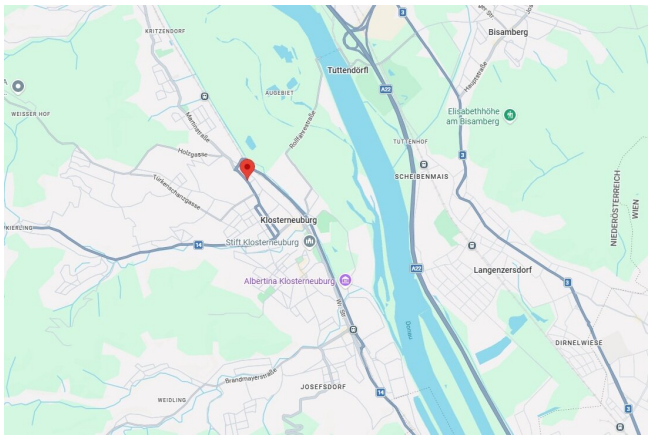


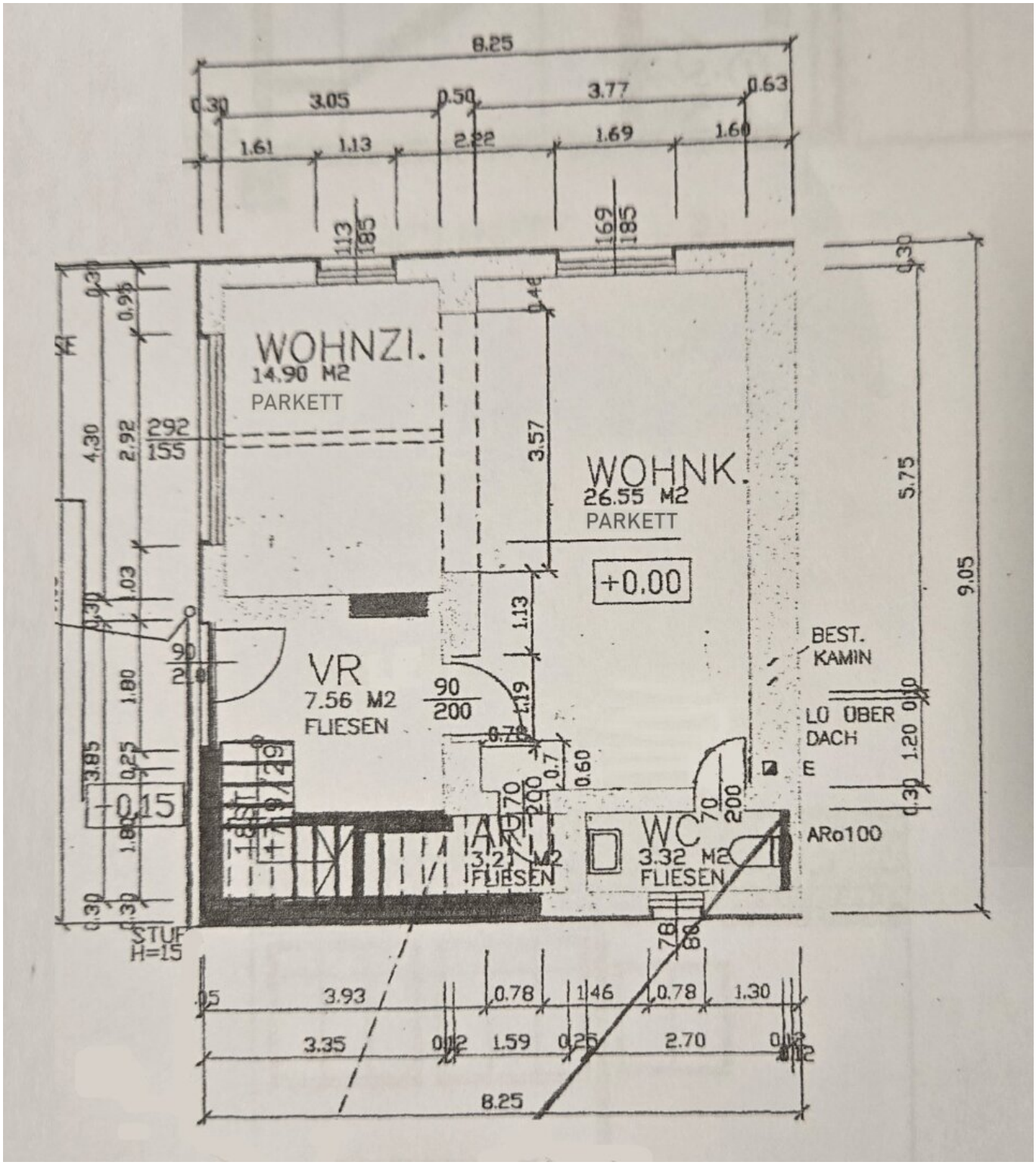




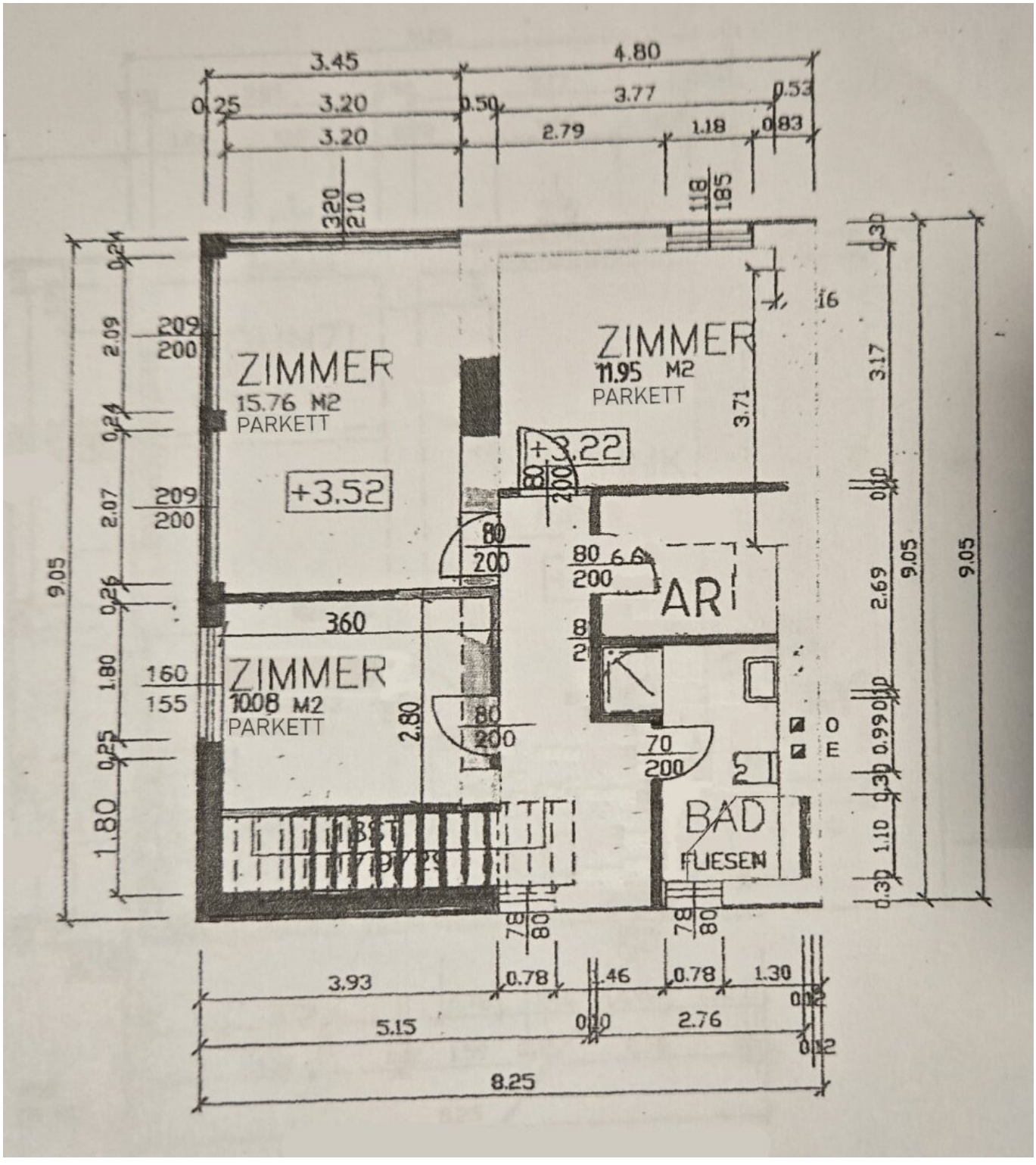



BIEBER&
SOHN

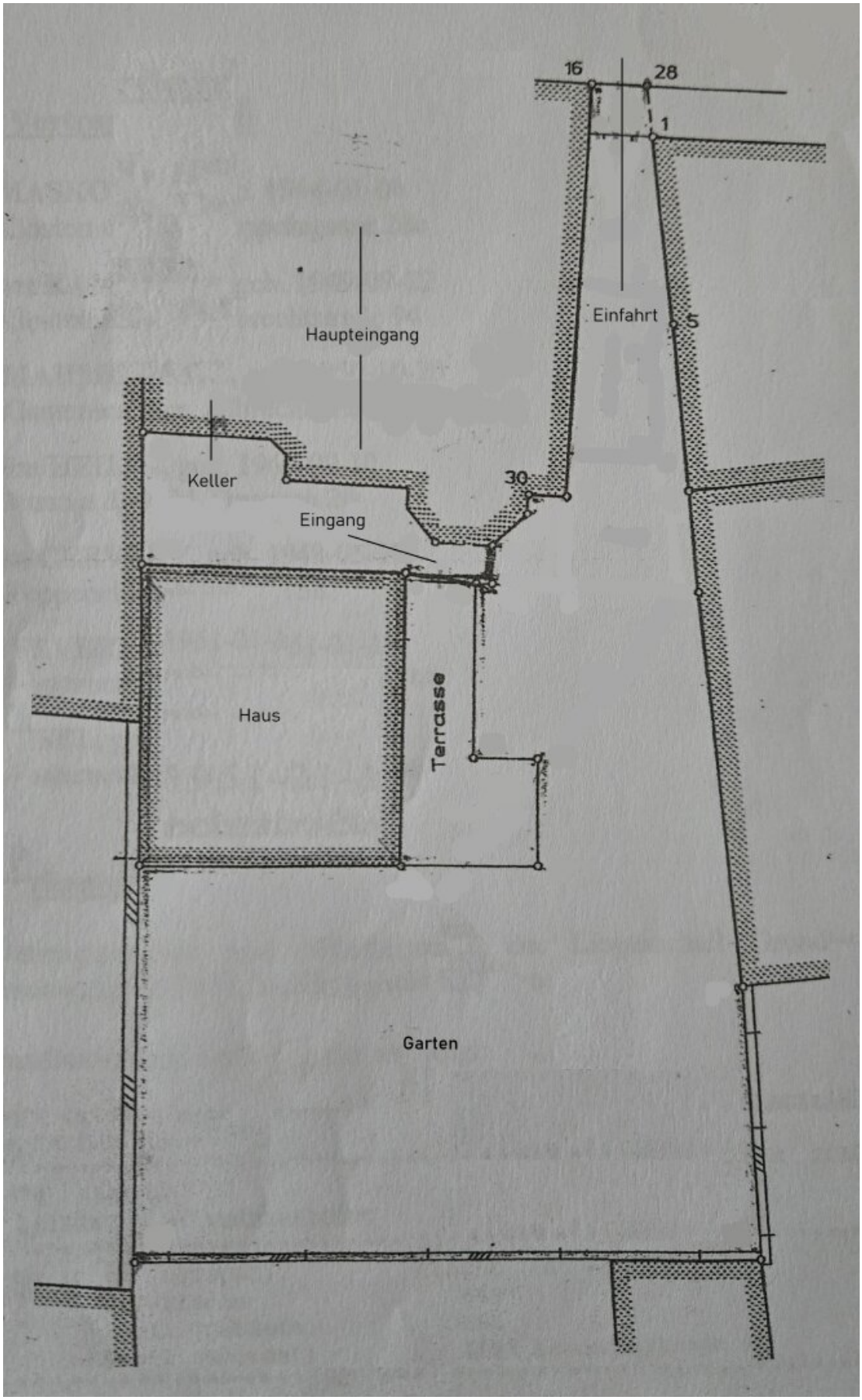

KRITZENDORF
Bisamberg
Tuttendorfl
A22
AUGEBIET
WEISSER HOF
Elisabethhöhe
am Bisamberg
TUTTENHOF
SCHEIBENMAIS
Klosterneuburg
Stift Klosterneuburg
Albertina Klosterneuburg
Langenzersdorf
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
DIRNELWIESE
JOSEFSDORF
WEIDLING



8.25
0.30
3.05
0.50
3.77
0.63
1.61
1.13
2.22
1.69
1.60
WOHNZI.
14.90 M2
PARKETT
WOHNK.
26.55 M2
PARKETT
+0.00
VR
7.56 M2
FLIESEN
90
200
BEST.
KAMIN
LO ÜBER
DACH
E
ARo100
AR
3.21 M2
FLIESEN
WC
3.32 M2
FLIESEN
-0.15
STUF
H=15
3.93
0.78
1.46
0.78
1.30
3.35
1.59
2.70
8.25



3.45
4.80
0.25
3.20
0.50
3.77
0.53
3.20
2.79
1.18
0.83
320
210
118
185
ZIMMER
15.76 M2
PARKETT
ZIMMER
11.95 M2
PARKETT
+3.52
+3.22
AR
ZIMMER
10.08 M2
PARKETT
BAD
FLIESEN
O
E
3.71
3.17
2.69
9.05
9.05
9.05
2.80
3.60
160
155
1.80
1.80
3.93
0.78
1.46
0.78
1.30
5.15
2.76
8.25


16
28
1
Haupteingang
Einfahrt
5
Keller
30
Eingang
Haus
Terrasse
Garten

Objektbeschreibung

Versteckt, idyllisch und in Ruhelage, dennoch in Zentrumsnähe, befindet sich – etwas abseits des dazugehörigen Wohnhauses – dieses entzückende, leicht mediterran angehauchte Einfamilienhaus. Auf einer Wohnfläche von ca. 110 m² bietet das in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus in charmantes Wohnambiente, ergänzt durch einen traumhaften, rund 350 m² großen Eigengarten mit Westterrasse. Ursprünglich 1980 als Nebengebäude errichtet, wurde es 1995 und 2011 zu einem kleinen Wohnparadies gestaltet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich als großzügige, moderne und zugleich gemütliche Wohnlandschaft. Es umfasst ein Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 27 m² große Terrasse, einen gemütlichen Essbereich sowie eine großzügige, moderne Wohnküche. Sämtliche Wohnbereiche sind über einen eleganten und geräumigen Vorraum erschlossen. Ein WC und ein kleiner Abstellraum ergänzen diese Ebene.

Ein moderner, eleganter Stiegenaufgang führt vom Vorraum aus in das Obergeschoss. Von einem zentralen Flur aus gelangt man in drei unterschiedliche, große Zimmer mit ca. 10 m², 12 m² und 16 m², einem Schrankraum bzw. Abstellraum sowie in ein entzückendes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

Der idyllische, rund 350 m² große Eigengarten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten um eigene Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen. Durch die leichte Terrassierung entstanden zwei Gartenebenen, die direkt von der Terrasse aus zugänglich sind. Im rückwärtigen, straßenseitigen Bereich befindet sich zudem eine direkte, allerdings schmale Zufahrt auf das Grundstück. Diese bietet Platz zum Abstellen eines kleinen PKWs oder von Motorrädern.

Das Haus ist sowohl über einen prachtvollen Hausdurchgang des vorgelagerten Wohnhauses als auch über die schmale Straßenzufahrt erreichbar.

Ein ca. 35 m² großes Kellergewölbe im Wohnhaus steht dem Wohnparadies als eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Ausstattung präsentiert sich hochwertig und elegant: Parkettböden in den Wohnbereichen, elegante Fliesen im Eingangsbereich und im Stiegenhaus, moderne Fliesen in den Nassräumen, 2-fach-Isolierglasfenster mit Außenjalousien, eine moderne Küchenzeile samt Geräten sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zwei Toiletten, praktische Abstellmöglichkeiten und ein großzügiges Kellerabteil ergänzen das Raumangebot. Aufgewertet wird das Wohngefühl durch die sonnige Westterrasse mit traumhaftem Eigengarten und der praktischen Grundstückszufahrt. Die Beheizung erfolgt über eine neuwertige Gas-Zentralheizung.

Die Lage ist hervorragend! Trotz der idyllischen Ruhelage ist das Zentrum in nur ca. 15 Gehminuten erreichbar. Die B14 erreicht man in lediglich einer Fahrminute, und auch die

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich praktisch unmittelbar vor der Haustüre.

Ein kleines Wohnparadies mit besonderem Charakter und idyllischem Gartenflair!

Betriebskosten: 600,00 EUR

Kaufpreis: 640.000,00 EUR

Provision: 23.040,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

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.