

EXPOSÉ

Sehr gepflegtes großzügiges Eckreihenhaus , Garten, Pergola, Terrasse, 4,5 Zimmer, plus Kellerräume, Garage



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus
Land: Österreich
Adresse: 3400 Klosterneuburg
Baujahr: 1986
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 108,22 m²
Nutzfläche (ca.): 163,18 m²
Gesamtfläche (ca.): 189,62 m²

VERKAUFT

Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Land	Österreich
Adresse	3400 Klosterneuburg - Zentrum Klosterneuburg
Baujahr	1986
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	108,22 m ²
Nutzfläche (ca.)	163,18 m ²
Gesamtfläche (ca.)	189,62 m ²
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	2030-07-14
Energieausweis Baujahr	1986
Gartenfläche (ca.)	158 m ²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	26,44 m ²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordost Südwest
Badezimmer	1
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
möbliert	teil möbliert
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Keller (ca.)	40,11 m ²
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	modernisiert

Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Objektbeschreibung:

GEPFLEGTES ECKREIHENHAUS IN BESTER LAGE - NAHE DEM ZENTRUM VON KLOSTERNEUBURG

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Eckreihenhaus in der beliebten Oberen Stadt von Klosterneuburg bietet ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur legen. Auf zwei Wohnebenen sowie einem vollausgebauten Keller genießen Sie modernen Wohnkomfort mit liebevollen Details und einem charmanten Garten zum Entspannen.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Die sonnige Terrasse mit Pergola und der gepflegte Garten schaffen zusätzlichen Freiraum für gemütliche Stunden im Grünen.

Hier gehts direkt zum 360 Grad online

Rundgang:<https://my.matterport.com/show/?m=pMQr5ZwiYnA>

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- * Eingangsbereich mit kleinem Vorgarten
- * Offene, modern ausgestattete Küche mit angrenzendem Essbereich und Zugang zur Terrasse
- * Wohnraum mit Ausgang in den Garten
- * Gäste-WC
- * Zugang zum Keller und Aufgang ins Obergeschoss
- * Sonnige Terrasse mit Pergola und blickgeschütztem Garten

Obergeschoss:

- * Drei getrennt begehbare Schlafzimmer
- * Badezimmer mit Fenster und WC

Kellergeschoss:

- * Großer Hobbyraum
- * Lagerraum mit Regalsystem
- * Technikraum mit Entkalkungsanlage
- * Waschmaschinenanschluss

Ausstattung & Highlights:

- * Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort
- * Gemauerter Kachelofen im Essbereich für behagliche Wärme
- * Neue Gastherme
- * Neuer Fertigparkettboden im gesamten Obergeschoss

- * Neue Küche samt Geräte
- * Teilweise möbliert
- * Klimaanlage im Schlafzimmer
- * Terrasse mit Pergola, Tisch und sechs Sesseln
- * Gartenmöbel und Gerätekammer im Außenbereich
- * Garage direkt beim Haus

Lage & Umgebung:

Die Lage in der Nikolaihofgasse zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Klosterneuburgs. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Stadtzentrum, gemütliche Heurige in der Agnesstraße oder die idyllischen Spazierwege am Buchberg.

Die öffentliche Infrastruktur ist ausgezeichnet: Schulen, Kindergarten, Supermärkte, Gemeindeamt, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität macht dieses Haus zu einer besonders attraktiven Immobilie.

Objektdetails:

Wohnfläche: ca. 108,22 m² (EG + OG)

Keller: ca. 40,11 m²

Terrasse: ca. 25 m² mit Pergola

Garten: ca. 158 m²

Garage: ca. 14,85 m²

Zimmer: ca. 4,5

Heizung: Gas, Fußbodenheizung, Kachelofen

Dachform: Satteldach, massive Bauweise

Energieeffizienz: Neue Therme, gut isoliert

Ausstattung: Einbauküche, Bad mit Fenster, Gäste-WC, Einbauschränke

Extras: Klimaanlage, Stiftsblick, Grünblick

Fazit:

Ein charmantes Eckreihenhaus mit durchdachtem Grundriss, gepflegtem Garten und hochwertiger Ausstattung - ideal für Familien, die modernes Wohnen in bester Lage von Klosterneuburg suchen. Hier verbinden sich Wohnqualität, Komfort und Lage auf ideale W

Der Kaufpreis beträgt : EUR 649.000,--

Betriebskosten derzeit:

- * Grundsteuer Gemeindeabgaben, Kanal, Wasser ca. EUR 51,--
- * Müllabfuhr EUR 28,--
- * (Strom ca. EUR 37,-- und Gas ca. EUR 128,-- je nach Verbrauch und Nutzung und Preisangebote können diese Werte variieren)

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Infrastruktur:

- * Sämtliche Nahversorgungs- und öffentliche Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar
- * Zentrum Klosterneuburg: 700 m zu Fuß in wenigen Minuten
- * Bahnhof Weidling: ca. 1000 m entfernt
- * Sudetendeutscher Platz (Kinderspielplatz)
- * Weinberge; Rathausplatz;
- * Heurigen in der Agnestrasse

Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

- * Gesundheit: Arzt 650 m
- * Apotheke: 650 m
- * Krankenhaus: 1.000 m
- * Klinik: 4.650 m
- * Kinder & Schulen Schule: 275 m
- * Kindergarten: 575 m
- * Universität: 2.825 m (IST-Universität)

Nahversorgung

- * Supermarkt: 450 m
- * Bäckerei: 525 m
- * Einkaufszentrum: 3.950 m
- * Bank: 525 m
- * Post: 525 m
- * Polizei: 425 m

Verkehr

- * Bus: 75 m
- * Straßenbahn: 4.500 m
- * U-Bahn: 6.275 m
- * Bahnhof: 700 m
- * Autobahnanschluss: 3.325 m

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing. Posch unter 0699/15115000 und senden Sie uns Ihre schriftliche Anfrage an office@posch-immobilien.at

Sie haben ein Haus, eine Wohnung, ein Grundstück, das Sie verkaufen oder vermieten wollen! Wir helfen Ihnen gerne und bieten Ihre Immobilie gerne unseren zahlreichen Kunden an!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, Ihren Anruf. Wir weisen darauf hin, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Personalangaben bearbeiten dürfen!

Lagebeschreibung:

Zentrum Klosterneuburg, Weidling, Nikolaihofgasse

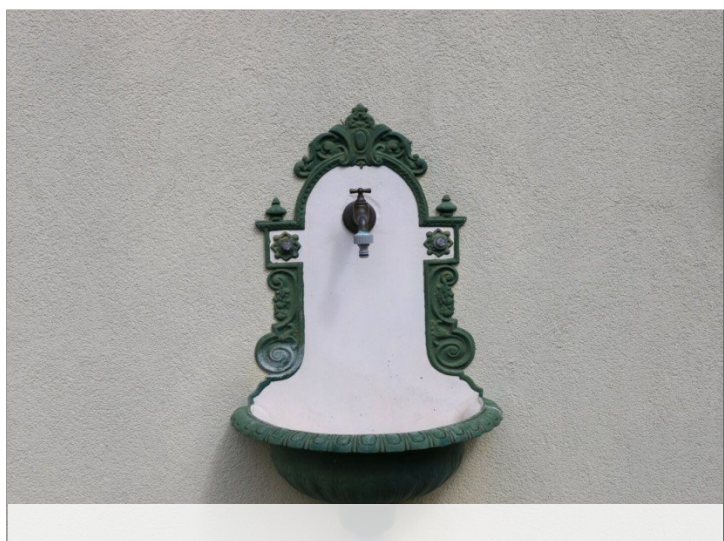
Objektbilder:



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

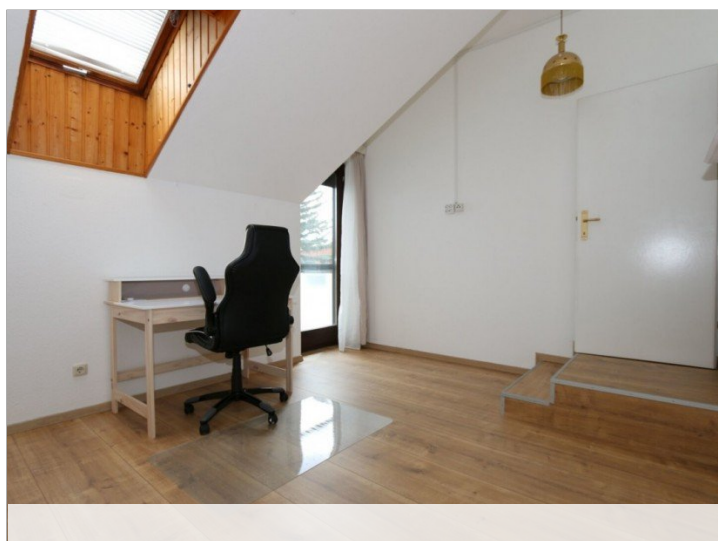
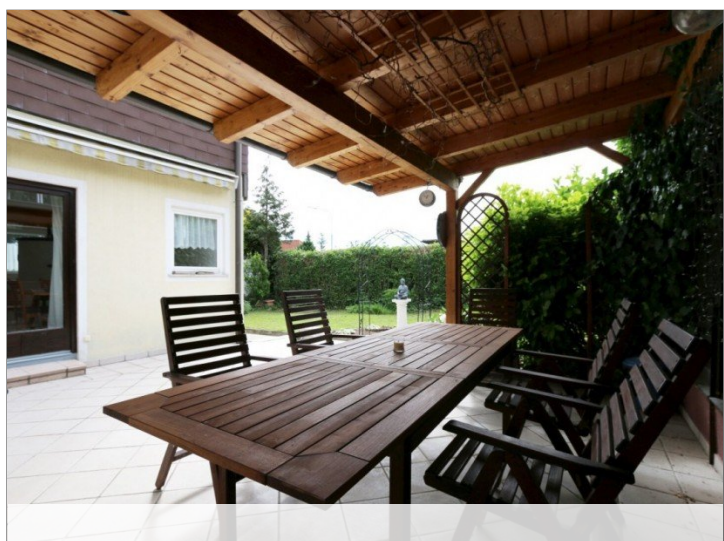
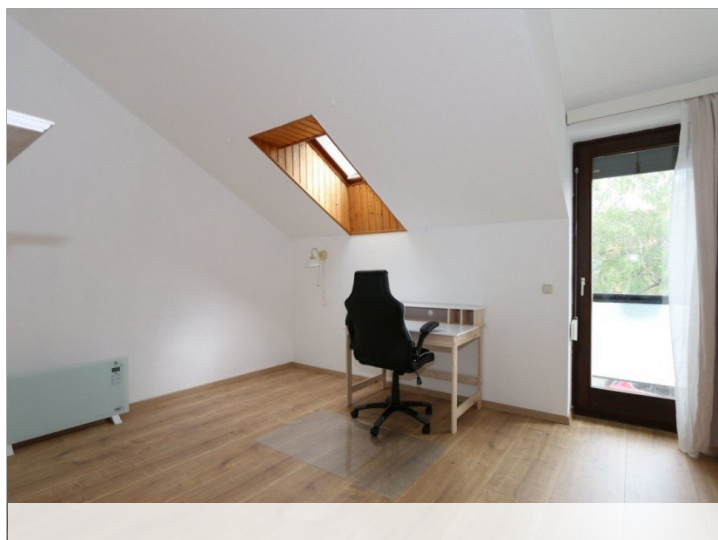
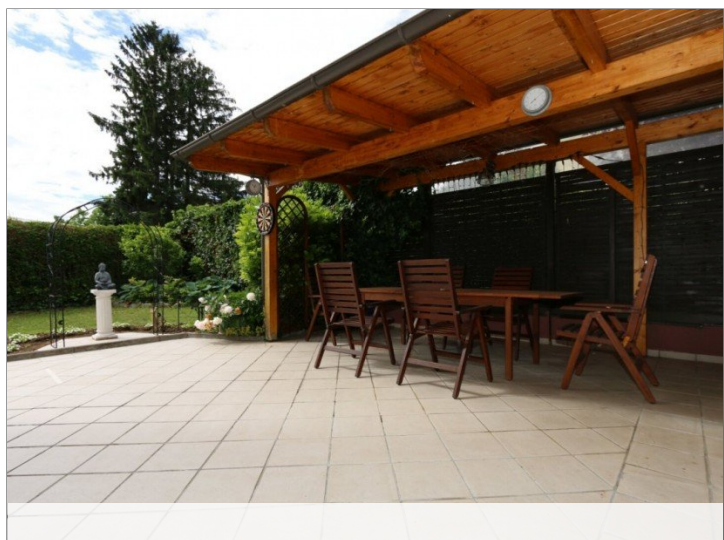
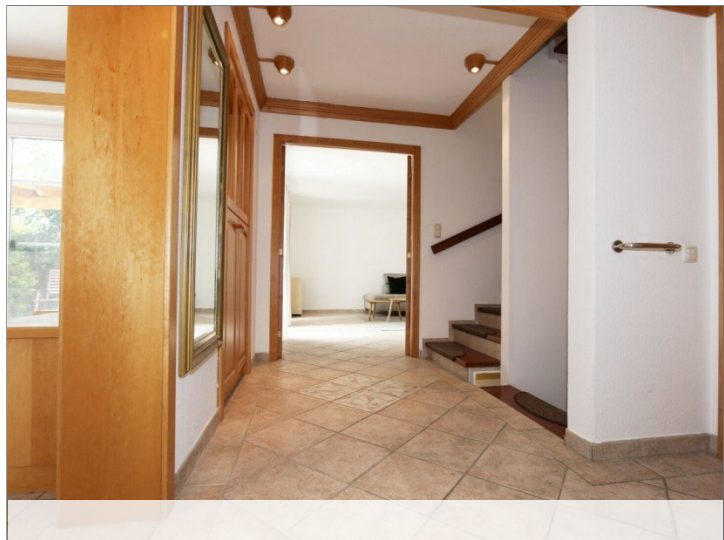
- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

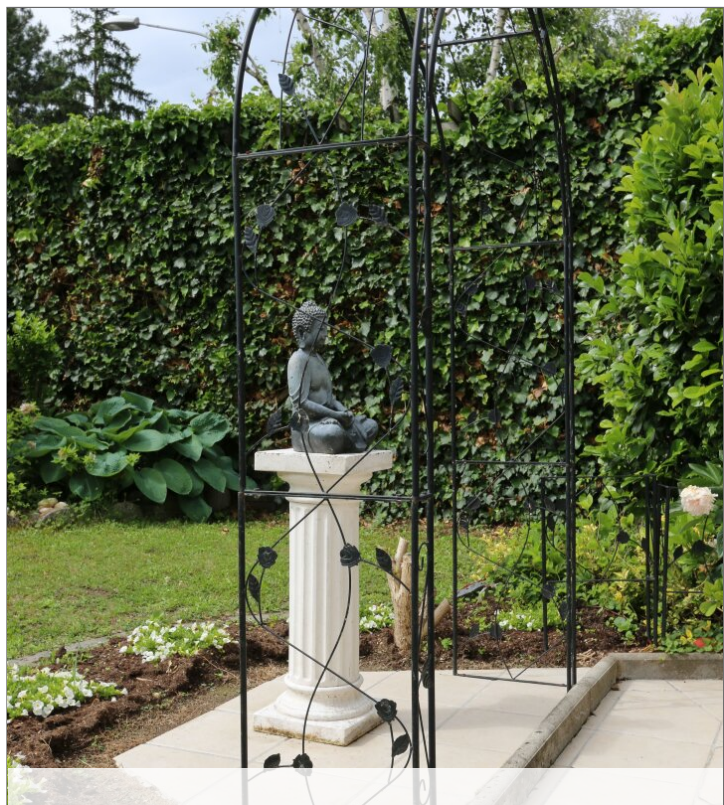
- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

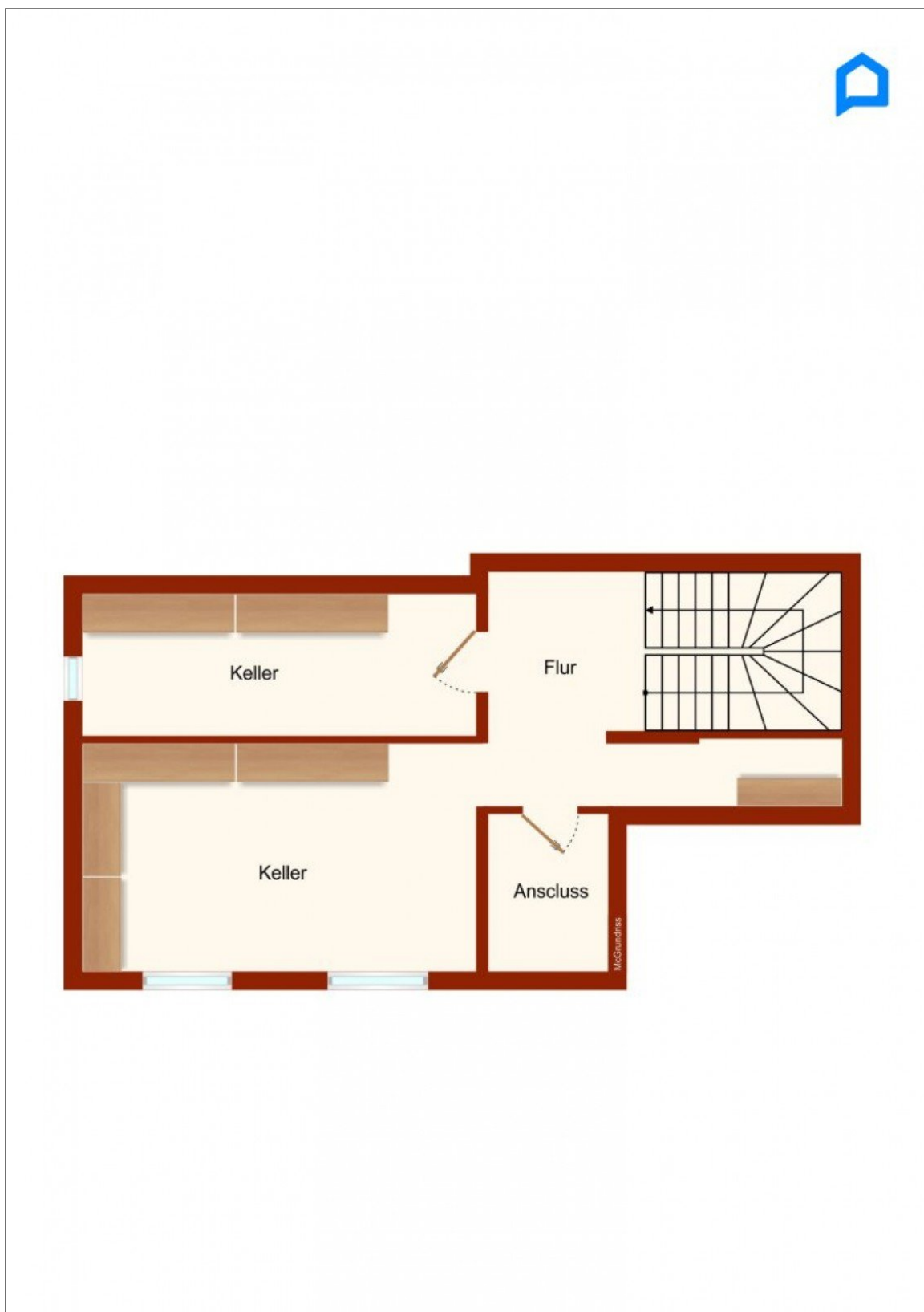
- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Klosterneuburg
- > 4,5 Zimmer

- > 108,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6537



