



Inserat ID: 172246

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 640000€

Straße: Adalbert Stifter-Gasse

3400 Klosterneuburg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Tatiana Sagmeister

Tel: +43 660 60 11 222

tatiana.sagmeister@schantl-ith.at

Wohnfläche: 100.19m²

Nutzfläche: 100.19m²

Ankommen, aufatmen, daheim sein



Wohnen mit Gefühl ? stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung im Herzen von Klosterneuburg
Inmitten der charmanten Stadt Klosterneuburg befindet sich diese traumhafte 4-Zimmer-Wohnung, die all das vereint, was modernes Wohnen heute ausmacht: Licht, Luft und Lebensfreude.
Die im Jahr 2019 errichtete Wohnung besticht durch ihren zeitlosen Stil, großzügige Raumaufteilung und eine durchdachte Architektur, die das Innen und Außen harmonisch miteinander verbindet.
Schon beim Betreten spürt man sofort die besondere Atmosphäre dieses Zuhauses ? hell, freundlich und einladend.
Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse ? ein

Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Ob morgens beim ersten Kaffee oder abends mit einem Glas Wein ? hier erleben Sie Ruhe und Lebensqualität in ihrer schönsten Form!

Die zwei Terrassen sowie der kleine, private Gartenanteil bieten ausreichend Platz für eine grüne Oase oder entspannte Stunden in der Sonne. Ein Rückzugsort mitten in der Stadt, der den Alltag in den Hintergrund treten lässt.

Mit vier gut geschnittenen Zimmern eignet sich die Wohnung perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung

4 Zimmer ? vielseitig nutzbar

Zwei Terrassen & ein kleiner Garten

Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Baujahr 2019 ? modern, gepflegt & sofort bezugsfertig

Lassen Sie sich begeistern von einem Ort, der mehr ist als nur eine Wohnung.

Ein Zuhause zum Verlieben ? für Menschen, die das Besondere suchen.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

Grundbuchauszug

Energieausweis

Wohnungseigentumsvertrag

Nutzwertgutachten

Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 23.04.2025

Monatsvorschreibung ab 1.2025

Jahresabrechnung Strom

Leistungsbeschreibung (Bau- und Ausstattungsbeschreibung)

Laufende Kosten

Betriebskosten (monatlich): ? 220,32 zzgl. 10% USt. ? 22,03

Reparaturrücklage (monatlich): ? 49,68

Gesamt monatlich: ? 292,03

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 beträgt rund ? 3.123,90

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt im Verhältnis der Nutzwerte.

Nahversorgung

Supermarkt PENNY (ca. 7 min zu Fuß)

Supermarkt BILLA (ca. 5 min mit dem Auto)

Supermarkt SPAR (ca. 2 min mit dem Auto)

Kosmetikgeschäft BIPA (ca. 4 min mit dem Auto)

Bildungseinrichtungen

Kindergarten ca. 4 min. mit dem Auto

Schulen: 3 bis 4 min. mit dem Auto

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer

Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Fotos: © Photographie Killmeyer

Unser Service für Sie

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 100.19m²

Nutzfläche: 100.19m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 28.41m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.78m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 640000€

Nebenkosten: 220.32€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Sagmeister

Tel.: +43 660 60 11 222

E-Mail: tatiana.sagmeister@schantl-ith.at