Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158277

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:444444€
Straße:
3400 Klosterneuburg
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Irene Haltmeyer
Tel:
irene.haltmeyer@grabner-immobilien

Wohnfläche: 92.4m²
Nutzfläche: 127.95m²

+TOP ANGEBOT ? 444.444.- + REIHENHAUS in idyllischer RUHELAGE mit romantisch gepflegter GARTENANLAGE - Eigentum mit Terrasse, VOLLKELLER und Garage!

Inmitten einer liebevoll gepflegten und ruhigen Wohngegend von Klosterneuburg erwartet Sie dieses charmante Reihenhaus mit einer Gesamtnutzfläche von rund 128 m². Es kombiniert Wohnkomfort, Funktionalität und eine ausgezeichnete Lage nahe der Natur mit städtischer Infrastruktur.

Die Wohnfläche von ca. 92,4 m² verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss und bietet ausreichend Raum für Paare oder Familien mit bis zu drei Schlafzimmern. Zusätzlich stehen im ausgebauten Kellergeschoss weitere ca. 35,55 m² Nutzfläche zur Verfügung ? ideal als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsbereich.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 24,34 m², die mit Betonsteinen belegt ist, sowie der liebevoll gestaltete Eigengarten mit ca. 30 m² ? perfekt für entspannte Stunden im Grünen.

Der angrenzende Garagenplatz im Eigentum ist im Kaufpreis bereits inkludiert und bietet direkten Zugang zum Haus über den Keller ? ein Komfort, der gerade in der kalten Jahreszeit besonders geschätzt wird.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Einladender Vorraum

Gäste-WC

Separate, voll ausgestattete Küche

Helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

Treppenaufgang in das Obergeschoss sowie Zugang in das Untergeschoss

Obergeschoss:

Großzügiges Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC

Schlafzimmer I mit begehbarem Kleiderschrank

Zwei weitere Räume (Schlafzimmer II + III), derzeit als ein großer Raum ausgeführt (siehe Plan) ? die kostengünstige Einziehung einer Zwischenwand zur Schaffung eines dritten Schlafzimmers ist möglich. Auf Wunsch übernehmen wir die Organisation für Sie.

Kellergeschoss:

Zwei großzügige Abstellräume mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Direkter Zugang zur Garage

Ausstattung & Technik:

Gasthermenheizung

Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen

Massive Bauweise

Doppelt verglaste Fenster

Eigentums-Garagenplatz mit internem Hauszugang

Terrasse mit Betonsteinen

Garten in gepflegtem Zustand

Lagebeschreibung:

Klosterneuburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Wiener Umland ? die perfekte Symbiose aus Natur, Erholung und urbaner Lebensqualität. Die Liegenschaft befindet sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Siedlungslage, umgeben von Grünflächen und Spazierwegen.

Die hervorragende Anbindung an Wien macht die Liegenschaft ideal für Berufspendler: In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Stadtgrenze, die S-Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit:

Dieses Reihenhaus ist die perfekte Kombination aus behaglichem Zuhause, praktischer Raumaufteilung und ruhiger Lage. Ob als Familiendomizil, Paarresidenz oder Rückzugsort im Grünen ? hier genießen Sie Wohnqualität auf hohem Niveau mit hervorragender Infrastruktur.

Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Herzliche Grüße,

Irene Haltmeyer

+43 664 30 87 158

irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

Immobilientreuhand

Grabner Immobilien
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.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <1.500mKlinik <3.000mKrankenhaus <1.500mKinder & SchulenSchule <1.000mKindergarten <1.000mUniversität <4.000mHöhere Schule <8.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <5.500mSonstigeBank <1.500mGeldautomat <1.500mPost <2.000mPolizei <2.000mVerkehrBus <500mStraßenbahn <6.500mU-Bahn <9.000mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss <2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 92.4m²
Nutzfläche: 127.95m²

Zimmer: 4
Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 444444€
Nebenkosten: 253.14€

Kontaktinformationen

Vorname: Irene
Nachname: Haltmeyer
E-Mail: irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at