



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 188747

erstellt am : 30.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 850000€

Straße:

3400 Weidling

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Andrea Höferstock

Tel: +43 699 1 4444 700

andrea.hoeferstock@immobilias.at

Wohnfläche: 137.6m²

Nutzfläche: 149.35m²

Wohnglück in Grünruhelage ganz nahe bei Wien!



Idylle für Ruhesuchende...

In Kürze bezugsfertig ist dieses Traumobjekt in **SCHLÜSSELFERTIGER AUSFÜHRUNG** auf **EIGENGRUND** in begehrter Lage Klosterneuburgs.

Dieses nach modernsten Anforderungen und Ausstattungskriterien errichtete Reihenhaus ist optimal für Familien und Paare geeignet, die das Besondere suchen und ihren Wohnraum in einer ruhigen und naturnahen Umgebung verwirklichen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Weidling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Raumaufteilung Reihenhaus:

ca 137,60 m² Wfl; zzgl Außenflächen, ca 55,92 m²; zzgl Gartenanteil, ca 62,50 m²

Erdgeschoss (ebenerdig):

Vorzimmer, ca 6,54 m²

Küchenbereich, ca 8,97 m²

Wohnzimmer, ca 40,61 m²

Gäste- Wc, ca 1,69 m²

Terrasse 1, ca 22,47 m², vom Wohnzimmer aus zu betreten

Terrasse 2, vom Küchenbereich aus zu betreten, ca 10,89 m²

Garten inkl Vorgarten, ca 79,23 m²

Stiege ins Obergeschoss:

Schlafzimmer 1, ca 12,00 m²

Schlafzimmer 2, ca 14,22 m²

Gang, ca 18,13 m², viele Fenster, lichtdurchflutet

Bad 1, ca 4,36 m², mit Dusche/WC und Fenster

Stiege ins Dachgeschoss:

Vorraum, ca 1,17 m²

Schlafzimmer 3, ca 19,87 m²

Bad 2, ca 10,26 m², mit Badewanne/Dusche/ WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster

Ost- Terrasse, ca 9,69 m²

West- Terrasse, ca 12,06 m²

Kellerabteil im Kellerbereich der Liegenschaft:

ca 8,94 m²

+++PLUS+++ gehobene Ausstattung, schlüsselfertig:

Fußbodenheizung in allen Räumen

Echtholz-Parkett Eiche

Feinsteinzeug im Bad, WC und Vorraum

elektrische Raffstores südseitig; außenliegender Sonnenschutz

Doppel- / Mehrfachverglasung

Laufen und Grohe Sanitärausstattung

WK2 Sicherheitstüren

Ziegelbauweise

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage die ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

+++ PLUS+++ Moderne Heizung: Die Liegenschaft verfügt über eine zeitgemäße Zentralheizung/

Fußbodenheizung mit Erdwärme in Kombination mit Solarenergie

Gemeinschaftsanlagen:

Kinderwagenraum im UG, Müllraum, Fahrradabstellplätze im Innenhof und in der

Garage, Tiefgarage mit insgesamt 11 Stellplätzen

KP Garage: ? 25 000.-

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur

Verfügung:
Andrea Höferstock
T: 0699 1 4444 700
E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://immobilias-realtaeten.service.immo/registrieren/de>

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.!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerdenwünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt <500m Apotheke
<2.000m Klinik <5.000m Krankenhaus <2.500m Kinder & Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <3.000m Höhere Schule
<6.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei
<2.000m Einkaufszentrum <5.500m Sonstige Bank <2.000m Geldautomat
<2.000m Post <2.000m Polizei <2.000m Verkehr Bus <500m Straßenbahn
<5.000m U-Bahn <6.500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss
<4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 137.6m²

Nutzfläche: 149.35m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 32.39m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.78m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 850000€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Höferstock

Tel.: +43 699 1 4444 700

E-Mail: andrea.hoeferstock@immobilias.at