

## 3-Zimmerwohnung in Grünruhelage



**Objektnummer: 4152**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	282.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,97 €
<b>Heizkosten:</b>	102,13 €
<b>USt.:</b>	36,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.170,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

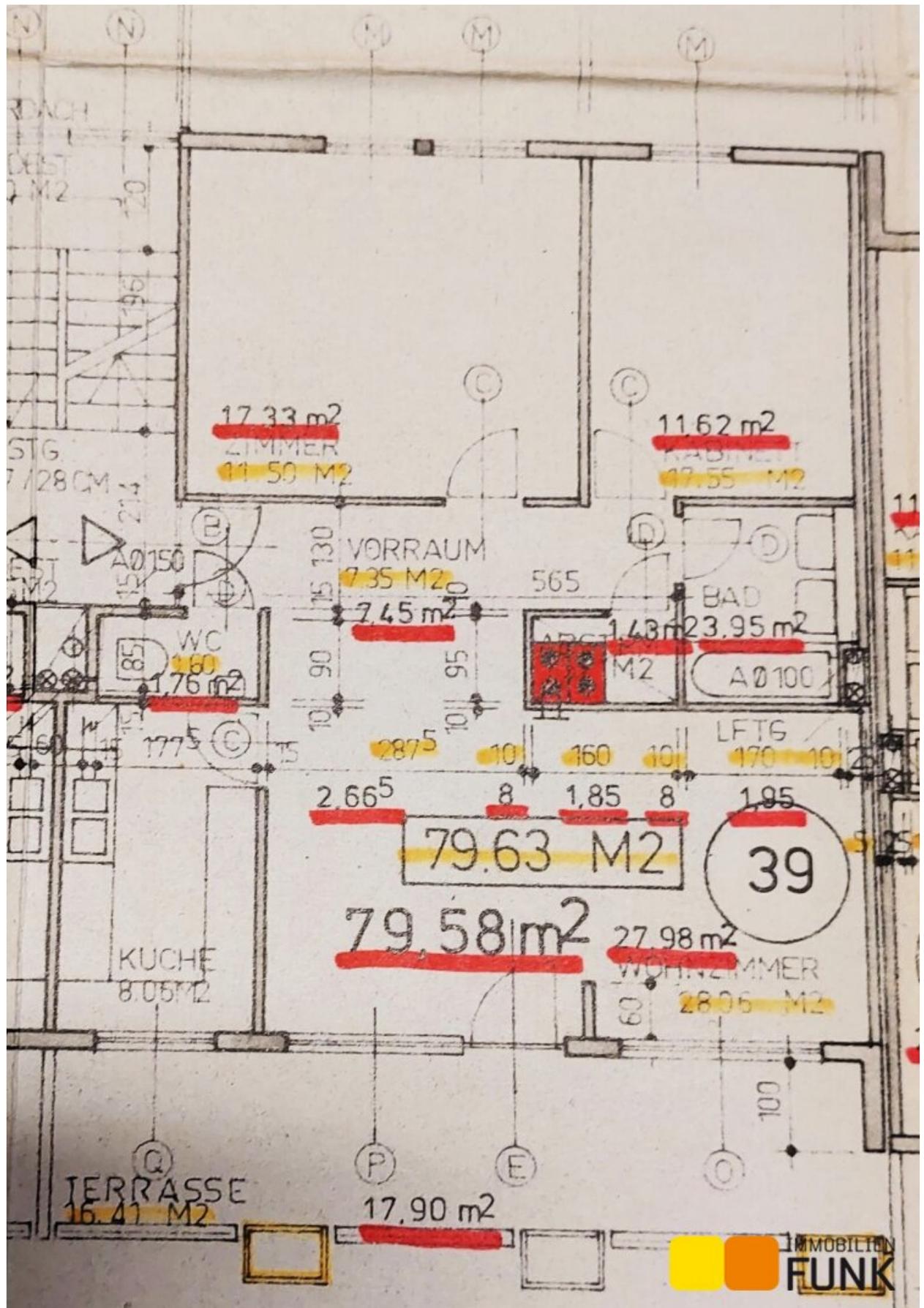
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

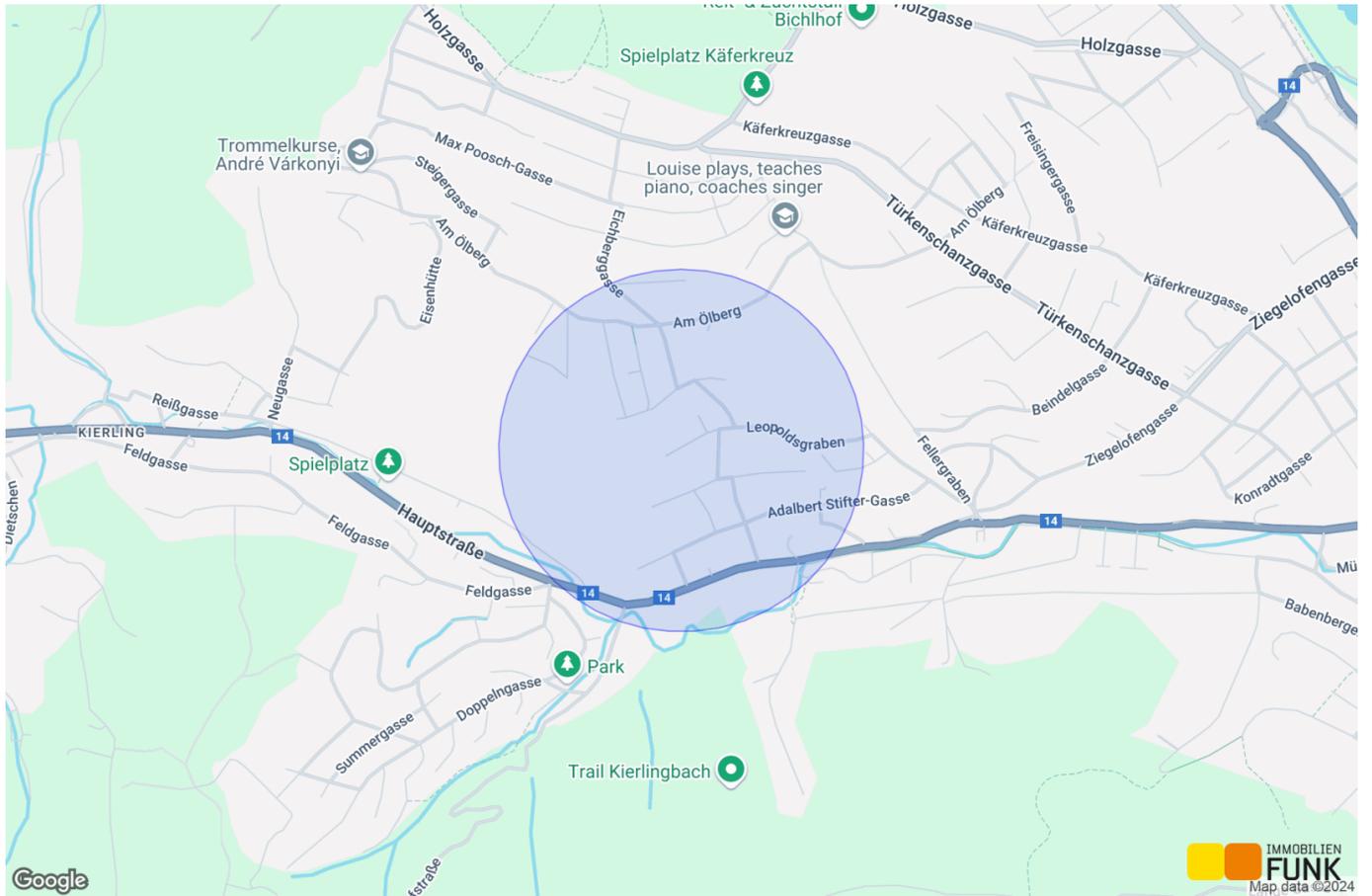


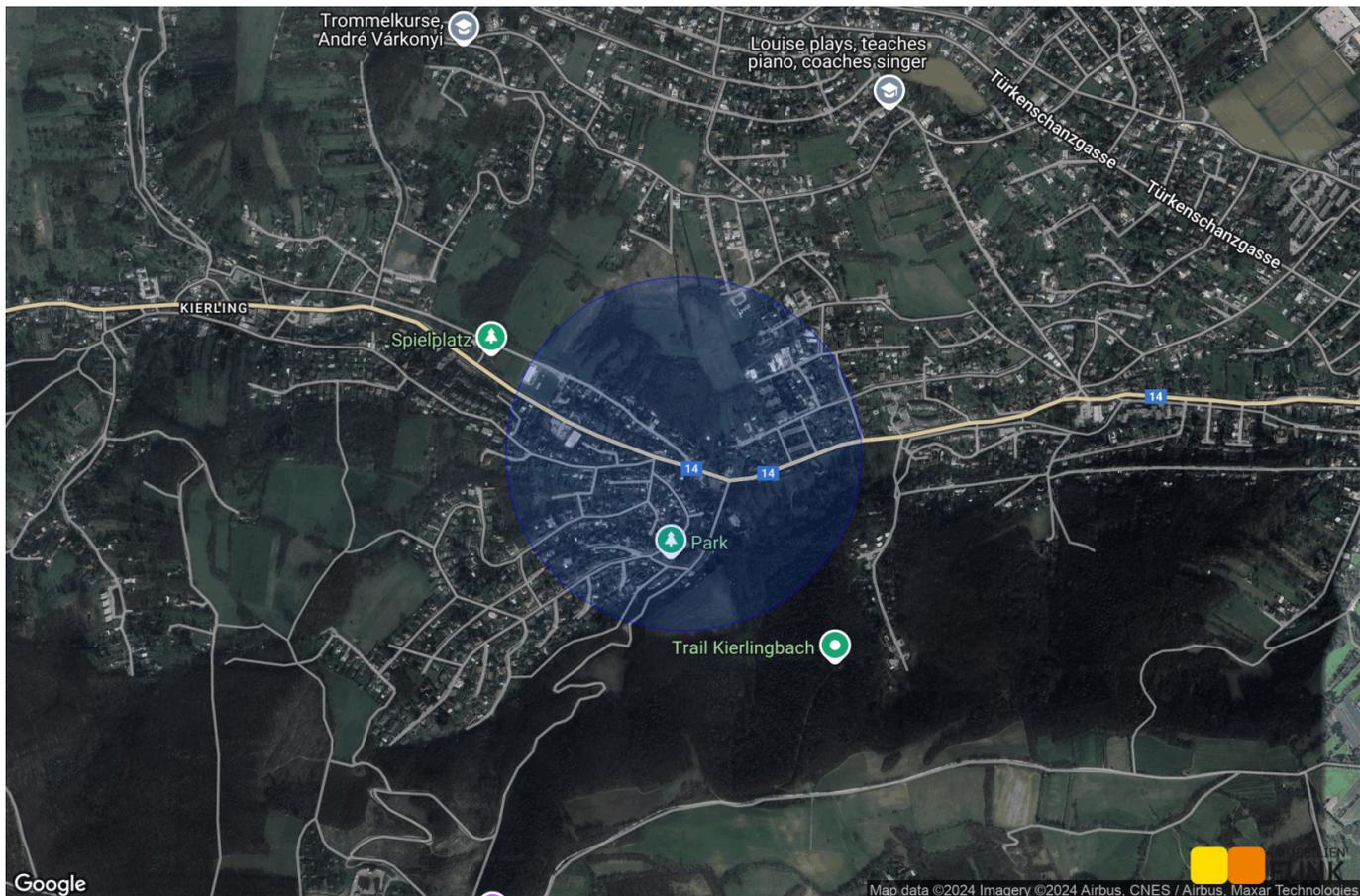












Google

Map data ©2024 Imagery ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies

# Objektbeschreibung

## Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine helle 3-Zimmer Wohnung in bester Wohnlage in einem grünen und ruhigen Teil von Klosterneuburg. Wenige Minuten entfernt befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs an der Kierlingerstraße. Arztpraxen, Apotheken und Banken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich entweder im Zentrum Klosterneuburgs (Stadtplatz, Niedermarkt, Rathausplatz) oder im Ortszentrum von Kierling. Die Autobuslinie 239, die im 10- Minutentakt verkehrt, verbindet Heiligenstadt (U4, U6) mit Maria Gugging- die Station "Stollhof" befindet sich ca. 100 m entfernt. Die Wiener Innenstadt (Schottentor) erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 40 Minuten.

## Objekt und Ausstattung

Im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses bietet diese ruhige und großzügige Wohnung ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in leicht renovierungsbedürftigem Zustand. Im Wohnzimmer, dem Vorraum und der Küche ist ein heller, ansprechender Fliesenboden verlegt. Die Wohnküche öffnet sich zum wunderbaren, etwa 18 m<sup>2</sup> großen Südbalkon, von dem Sie eine wunderbare Aussicht ins Grüne genießen. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschtisch ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer sind nach Norden zur absolut ruhigen Hillebrandgasse ausgerichtet. Die zweifach verglasten Fenster sind mit manuell zu bedienenden Außenjalousien versehen. **Ein Garagenplatz ist im Kaufpreis inkludiert.** Die monatlichen Kosten dafür belaufen sich auf € 29,07 inkl. USt. **Im Kaufpreis ist bereits die Rückführung des offenen Restbetrags eines Sanierungsdarlehens für das Haus inkludiert. Der Verkauf erfolgt aus einem Insolvenzverfahren.**

## Raumaufteilung

Sie betrete die Wohnung über einen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Rechter Hand des Vorraums gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Von hier erreichen Sie sowohl die Küche, als auch den Balkon. Vom Vorraum rechts befindet sich auch das separate WC, geradeaus das Bad und ein Abstellraum. Linker Hand erwarten Sie die beiden getrennten Schlafzimmer.

## Resümee

Diese Wohnung besticht durch guten Grundriss sowie den großen, hellen Wohnbereich mit großem Südbalkon und die absolute Grünruhelage.

**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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap