

**Seltene Gelegenheit! Charmantes Einfamilienhaus mit  
Naturteich & Dachterrasse am Ölberg! Spektakulärer  
Panoramablick!**



Garten

**Objektnummer: 5630/389**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	257,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	363,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

46.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.

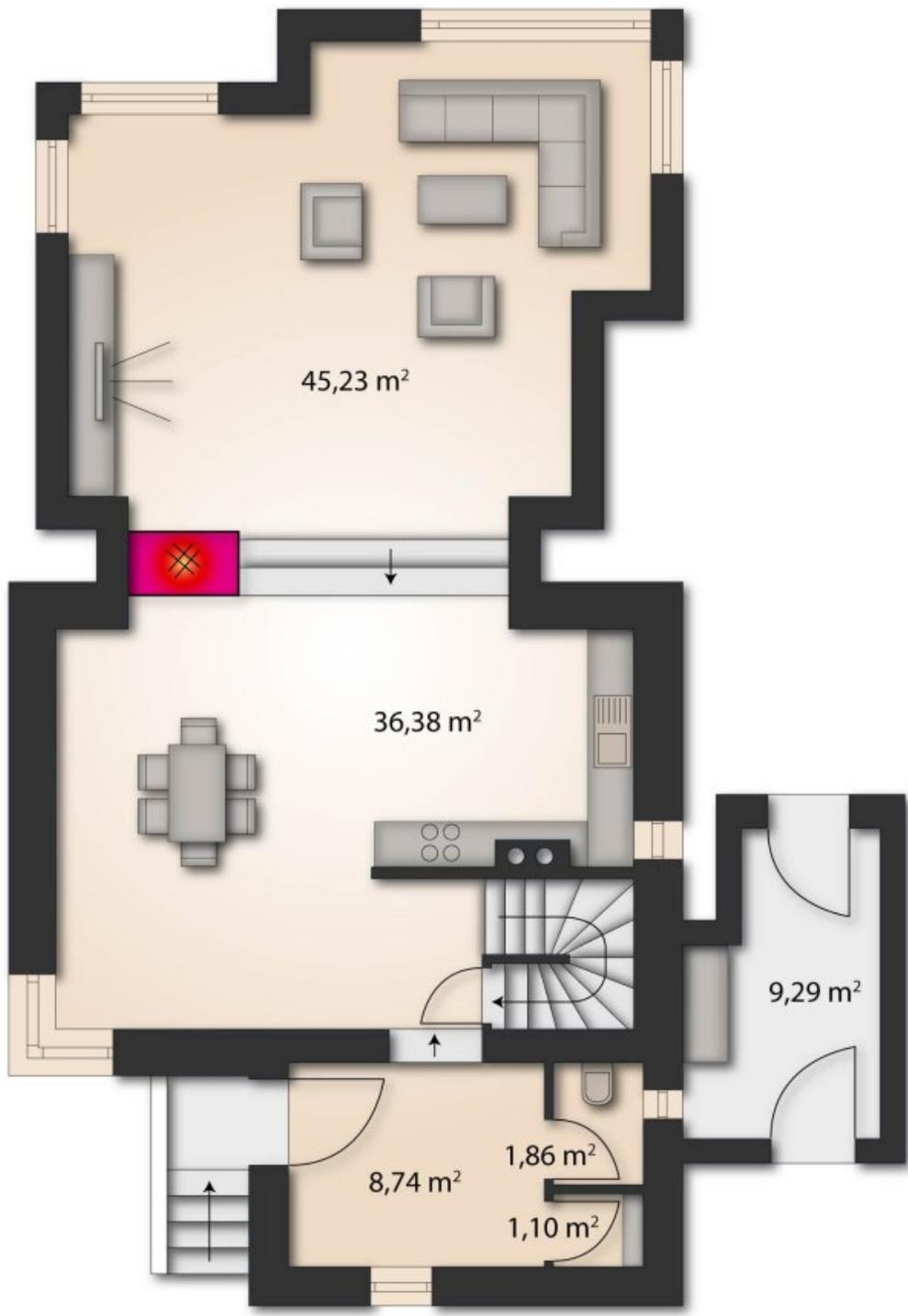


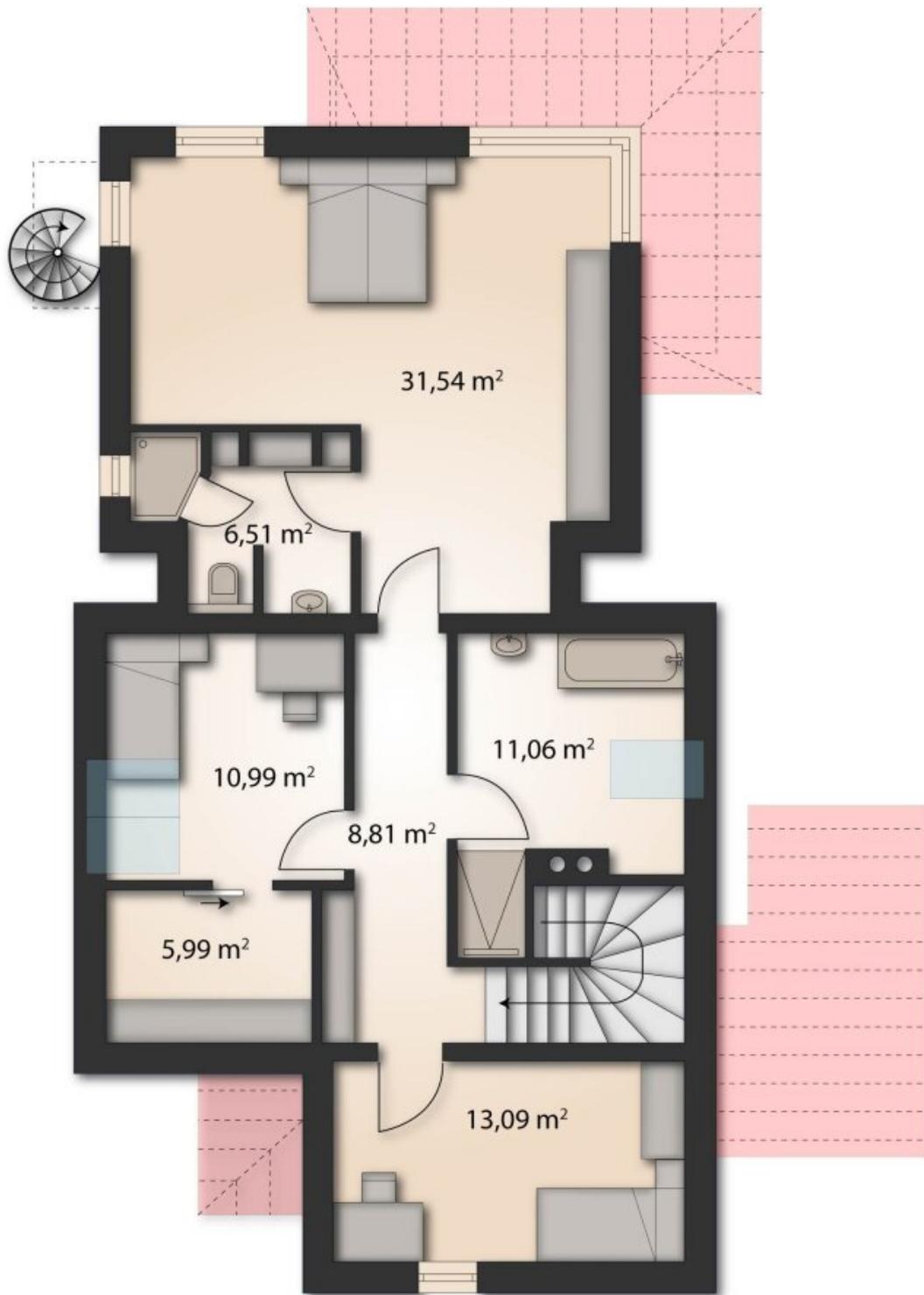


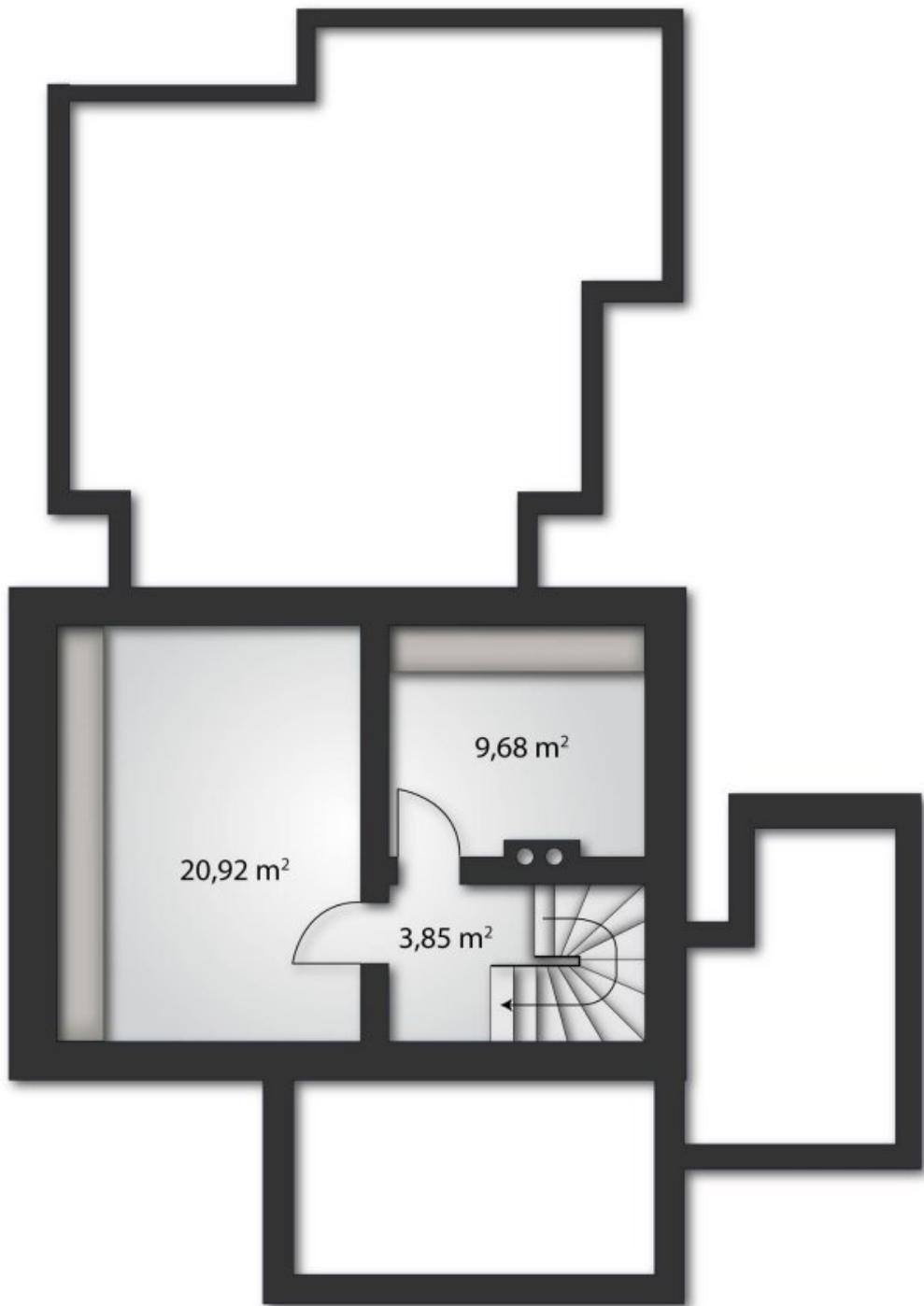












## Objektbeschreibung

**EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS • HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG • EINZIGARTIGES WOHLERLEBNIS**

**GARTENIDYLL MIT NATURTEICH • DACHTERRASSE MIT FERNBLICK • CARPORT**

**ALLES AUSSER GEWÖHNLICH!**

Direkt am **Ölberg** mit einer **atemberaubenden Aussicht** steht dieses charmante, **hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus** mit einem gepflegtem Garten und **Naturteich** zum unmittelbaren Verkauf. **Moderne** und **Architektur der Jahrhundertwende** verschmelzen in diesem Gebäude zu einem **stimmigen Gesamtbild**.

Die Liegenschaft beeindruckt mit der großzügigen, **lichtdurchfluteten Raumaufteilung**, den **durchdachten Ausstattungsdetails**, der **heimeligen Atmosphäre** und dem **ansprechenden Ambiente** im idyllischen Garten mit **Naturteich** oder hoch oben auf der **Dachterrasse mit Panoramablick! Ein Wohntraum der Extraklasse - ein Paradies für Familien!**

Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich diesen [Rundgang](#) durch die Räumlichkeiten!

Vom **einladenden Eingangsbereich** mit **schöner Stuckatur** gelangt man in die **großzügige Wohnküche** mit Essbereich sowie das **Herzstück** des Hauses, den großen, **offenen Wohnbereich** mit **bodentiefer Verglasung** und **Kachelofen** (Hypokaustenheizung). Hier genießt man einen **herrlichen Blick** in den **Garten** mit **Naturteich** und **Terrasse**.

Über den **eleganten Stiegenaufgang** erreicht man die **beiden Kinderzimmer** und das ca. 32m<sup>2</sup> große **Schlafzimmer** mit **en-suite Badezimmer** (DU/WC). Ein **zweites Badezimmer** verfügt über eine Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und WC.

Die knapp **40m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, die über das Schlafzimmer begehbar ist, bietet genügend Platz für ein **Whirlpool** und **gemütliche Loungemöbel**, um den **Weitblick über die Dächer** Klosterneuburgs in Ruhe genießen zu können.

Sämtliche Böden sind mit einem **Echtholz-Parkett verlegt**, die Nassräume und der Eingangsbereich **verfliest**. Die **Fenster** verfügen über eine **3-fach Verglasung** sowie **Außenrollos** und **Fliegenschutzgitter**.

Beheizt wird mittels **Fußbodenheizung** (Gas), im Wohnzimmer sorgt zusätzlich ein **Kachelofen** für wohlige Wärme in der Übergangszeit und im Winter.

Ein **Carport mit Wallbox** sowie ein von außen begehbarer und **beheizbarer Abstellraum** für Fahrräder, Gartenmöbel, Werkzeug etc. runden dieses attraktive Angebot ab.

Ausreichend **Stauraum** findet man im beheizten und mit Schiebetürschränken ausgestatteten ca. 35m<sup>2</sup> großen **Keller**, wo sich ebenfalls der **Technikraum** (inkl. Waschmaschinenanschluss) befindet.

Das Gebäude vereint historischen Charme aus dem Baujahr 1931 (vorderer Bereich) mit zeitgemäßer Architektur durch den **Zu- und Ausbau aus dem Jahr 2015**. Die Liegenschaft wird **frisch ausgemalt** übergeben.

## **HIGHLIGHTS • TECHNISCHE DETAILS**

- Alarmanlage, Videoüberwachung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Zentral-/Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- TV und LAN Anschlüsse in den Wohn- und Schlafzimmern
- Bticino Video Sprechanlage App Connected
- Elektrische Außenbeschattung
- Insektenschutzgitter an allen Außenöffnungen
- Dachterrasse mit Kalt-/Warmwasser und Stromanschluss
- Automatische Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder (LED)
- Beleuchteter Naturteich mit biologischem Mehrkammerfilter
- Vollautomatische Gartenbewässerung über die Hausleitung, Brunnen
- Brandmelder im Keller
- Wallbox im Carport
- Sicherheits-Haustüre mit eKey CodeSchloss

## **Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Grundbuchauszug
- Original-/Einreichpläne
- Benützungsbewilligung
- Gemeindkosten
- Energieausweis

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

## **DATEN UM ÜBERBLICK**

- Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss ca. 182m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, 2 Badezimmer, 3 Toiletten
- Keller ca. 35m<sup>2</sup>
- Südseitig ausgerichteter Garten mit Naturteich
- Dachterrasse ca. 40m<sup>2</sup>
- Klimaanlage, Alarmanlage
- Außen-/Innenbeschattung, Insektenschutzgitter
- Zentral-/Fußbodenheizung, Kachelofen
- Carport mit Wallbox und von außen begehbarer und beheizbarer Abstellraum
- Beziehbar ab sofort

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap