

**Winzerhaus mit Stiftsblick mitten in Klosterneuburg: 6  
Zimmer, 134,61m<sup>2</sup> + Innenhof, Lagerräume und Garage!**



**Objektnummer: 960/67041**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

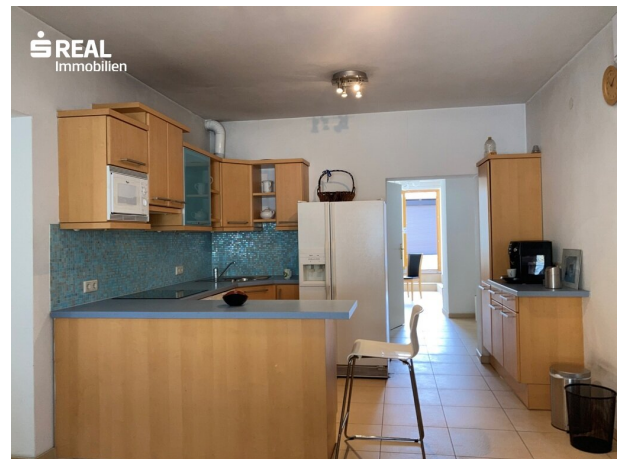
## Ihr Ansprechpartner



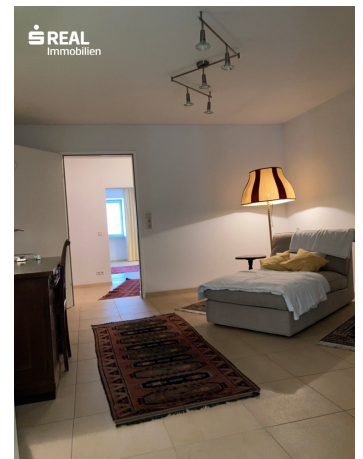
### Markus Kabourek

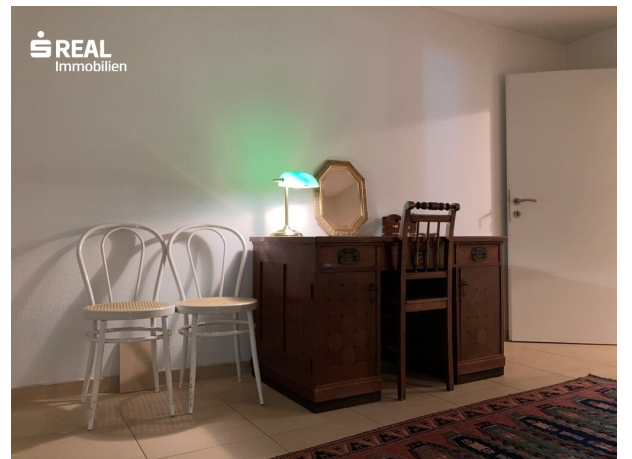
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

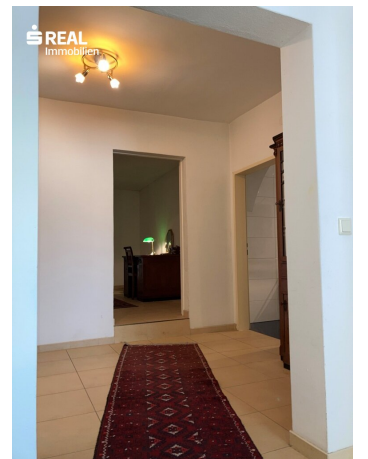






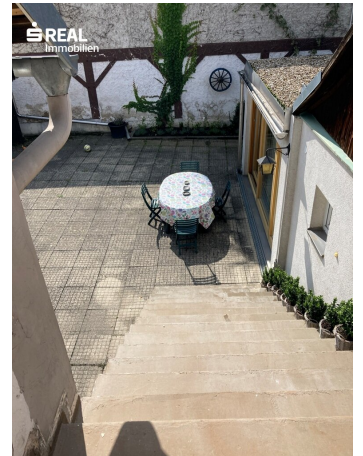


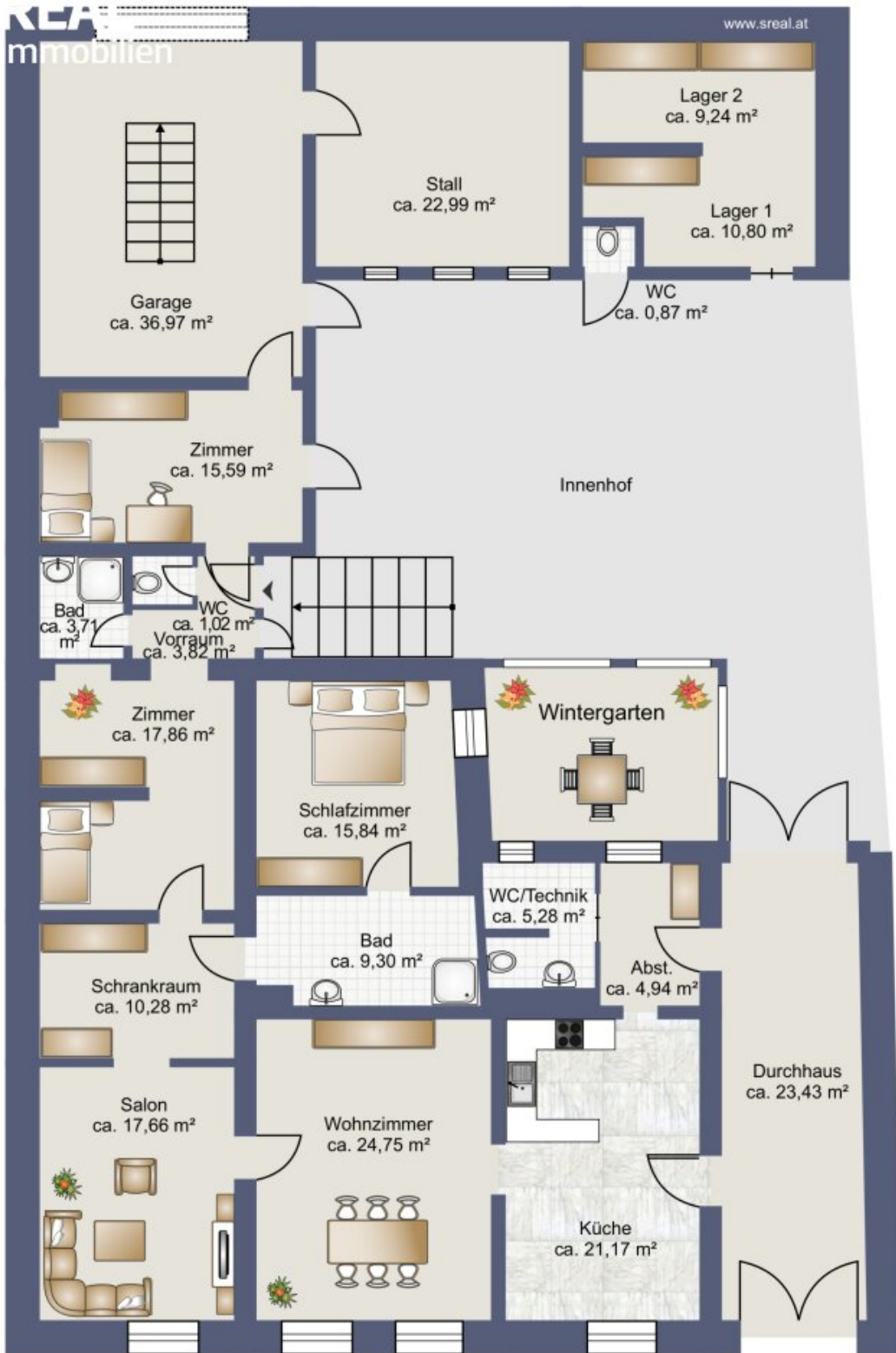




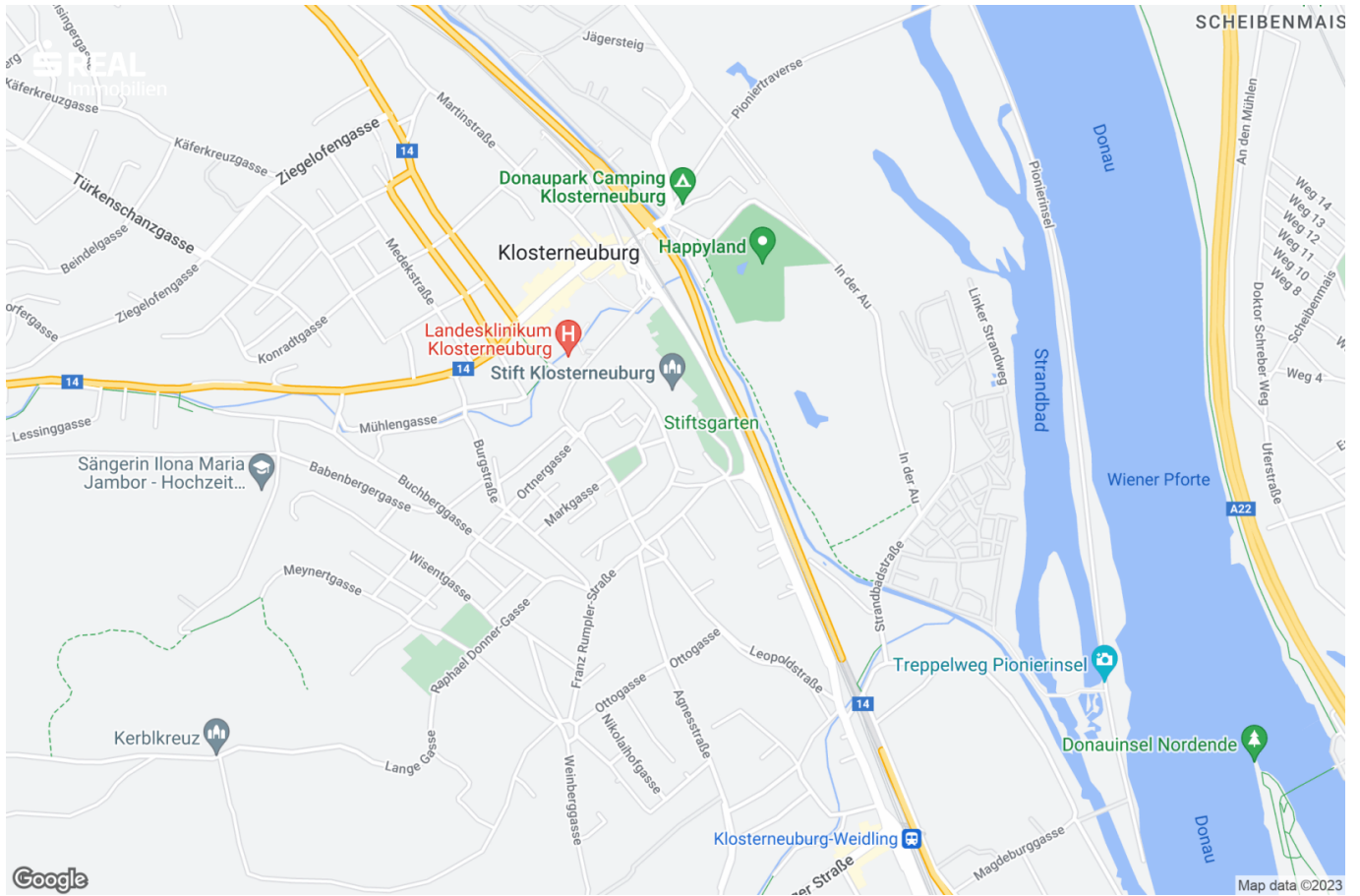








Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses historische Haus in 3400 Klosterneuburg, Niederösterreich, bietet Ihnen 134,61m<sup>2</sup> an Platz zum Wohnen. Des weiteren befinden sich noch diverse Räumlichkeiten wie Lagerräume (ca. 58,62 m<sup>2</sup>) und ein Rohdachboden ( ca. 100 m<sup>2</sup>) auf der Liegenschaft. Es verfügt über 6 Zimmer, 3 WCs, 2 Bäder und einen Innenhof, der Ihnen ein Gefühl von geborgener intimer Privatsphäre vermittelt. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, somit besteht die Möglichkeit das persönliche gewünschte Anforderungsprofil erfolgreich in die Tat umzusetzen. In alten Plänen sind in diversen Räumen noch Gewölbedecken erkennbar, aktuell nicht erkennbar da durch Deckenplatten verkleidet, sollten diese noch vorhanden und aktivierbar sein könnte aus diesem altherwürdigen Haus eine Perle von Immobilie entstehen.

Es gibt eine Garage für zwei Fahrzeuge, so dass Sie sich keine Sorgen um Ihr Auto machen müssen, und die Verkehrsanbindung ist genial, denn es gibt einen Bus und einen Bahnhof in der Nähe. In der Nähe gibt es auch alles, was Sie brauchen, wie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei.

Dieses Haus ist ein perfektes Zuhause für Sie und Ihre Familie. Es bietet Ihnen einen einzigartigen Ort, an dem Sie sich zurück ziehen und entspannen können, und vor allem werden Sie in der Lage sein, Ihre eigenen Ideen und Kreativität einzubringen, um Ihr Zuhause so zu gestalten, wie Sie es wünschen. Worauf warten Sie noch, kontaktieren Sie mich um mehr Infos zu bekommen oder auch gerne für eine ausführliche Besichtigung vor Ort.

Ein Ausbau ist unter bestimmten Auflagen der Stadt anzudenken. Hierfür ist allerdings ein Gutachten von der Stadtplanung erforderlich. Von dieser Expertise hängt die Machbarkeit des Ausbaus ab.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap