

**Weitläufige Villa in Klosterneuburg nahe der historischen Altstadt - TOP Lage!**



**Objektnummer: 7512/119**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	394,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.262,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	3.199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.106,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	160,00 €
<b>USt.:</b>	57,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











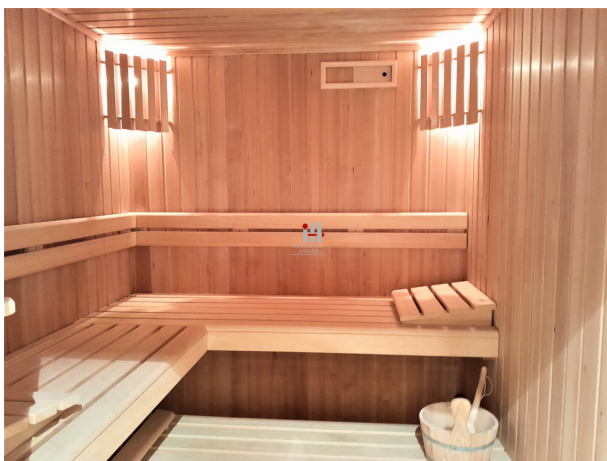




















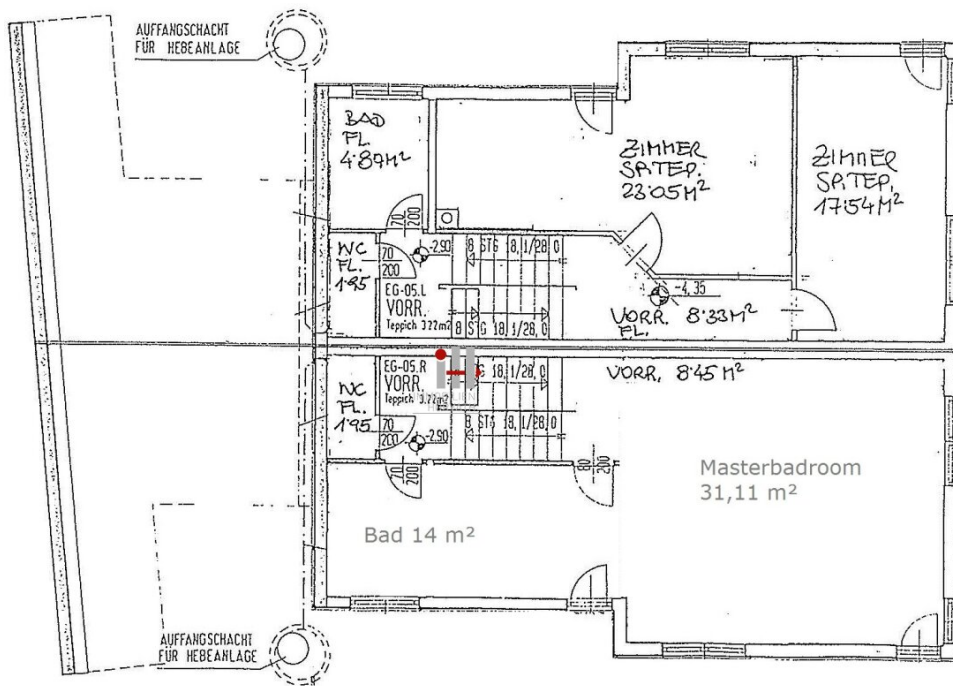






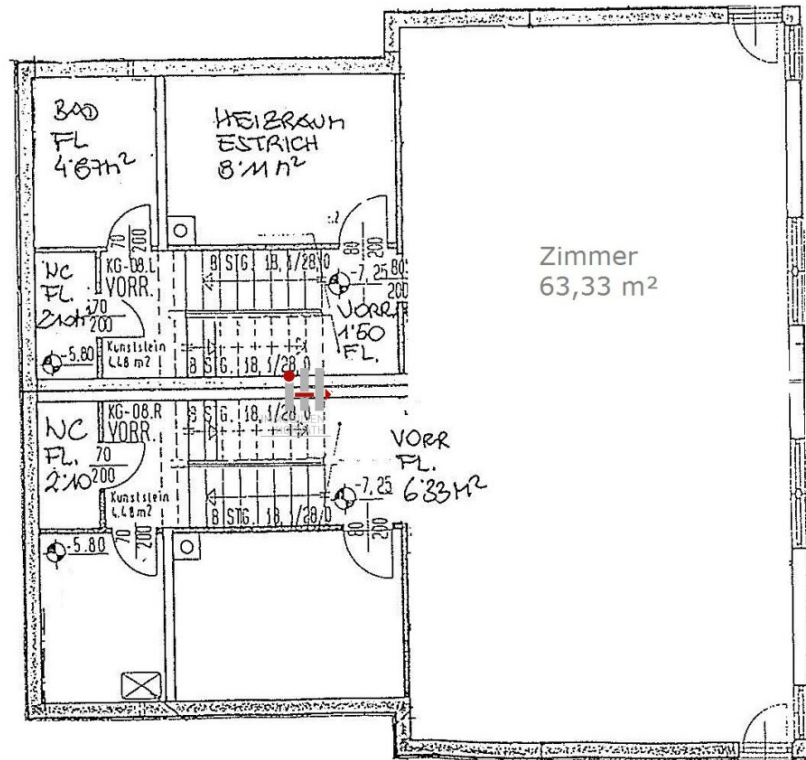






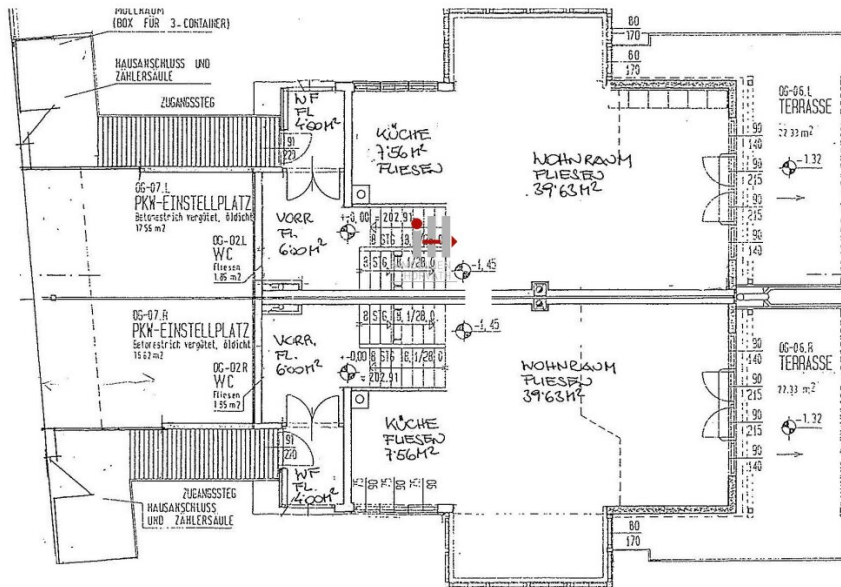
1. Untergeschoss





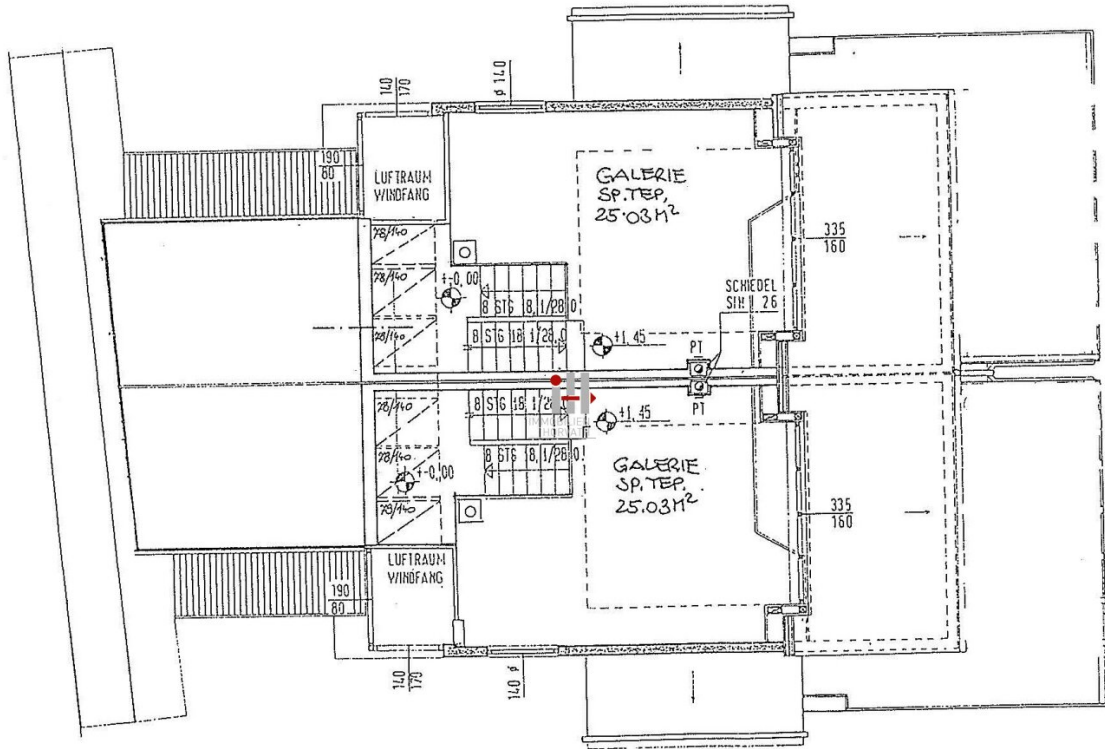
## 2. Untergeschoss





Erdgeschoss





Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Investitionsmöglichkeit.

Mit einer Wohnfläche von rund 394.63m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 3.199.000,00 € ist dieses Haus perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gut gepflegten Zuhause sind.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Klosterneuburg und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Berglandschaft sowie die Stadt. Genießen Sie entspannte Abende auf einer der zwei Terrassen und lassen Sie sich von der grünen Umgebung verzaubern.

Die Innenausstattung des Hauses ist von hoher Qualität und sehr gepflegt. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Fliesen, Parkett und Steinboden verlegt, was dem Haus ein elegantes und modernes Ambiente verleiht.

Die Heizung erfolgt über Gas und Solarenergie, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch zu niedrigeren Energiekosten führt. Eine Fußbodenheizung und ein Kamin sorgen für wohlige Wärme an kalten Tagen. Eine Zentralheizung sorgt zudem für eine gleichmäßige Verteilung der Wärme im gesamten Haus.

Outdoor Schwimmteich mit Garten Dusche, Sauna, Kamin, Meditation & Yoga Raum mit Sommer Küche und Ausgang in den Garten.

Mit 3 Garagenplätze und 2 Überdachte Stellplätzen haben Sie ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das großzügige Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer 4 Bäder und 4 WCs, was den Komfort für Ihre Familie und Gäste erhöht.

### **EIN PLUS!**

Das Grundstück hat eine Straßenseite von 36m<sup>2</sup> und etwa 36m<sup>2</sup> Länge. Die volle Fläche ist als Baugrund mit BW- 2 WE 25% BKL I+II o. gewidmet. Die Immobilie besteht aus Dachgeschoss, Erdgeschoss, Untergeschoss, 2. Untergeschoss und als Doppelhaus konfiguriert.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was das Haus besonders attraktiv für Familien macht.



Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als Investitionsmöglichkeit, dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Für Rückfragen oder Besichtigungen steht Ihnen Frau Horvath jederzeit gerne T. +43/676-7740865 zur Verfügung.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap