

**Entspannen Sie vom Stress des Alltags und genießen Sie
den traumhaften Ausblick!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7154

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,77 m ²
Nutzfläche:	68,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	136,66 €
USt.:	15,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denis Gimbel

Wohn3 Team GmbH



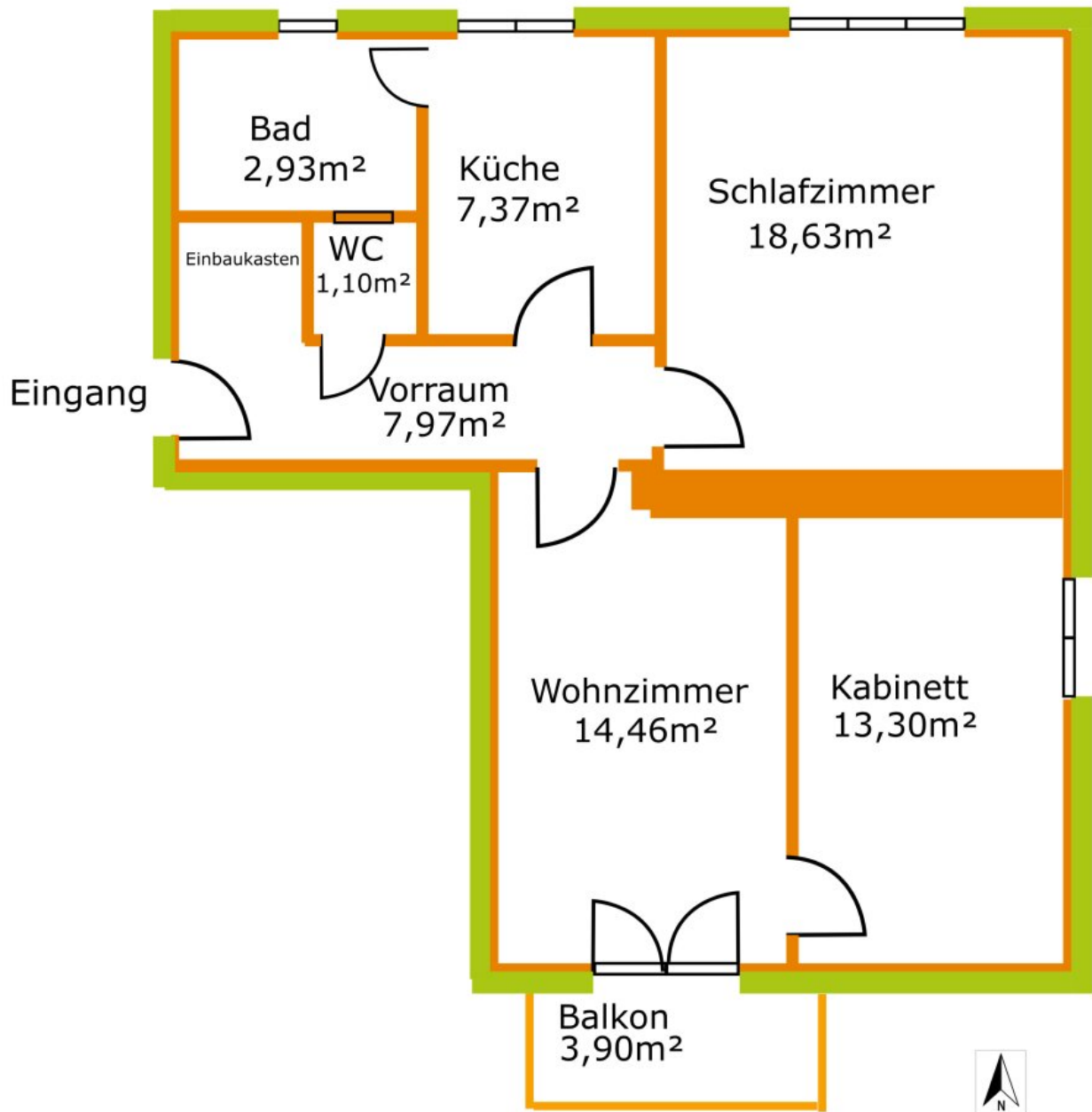












Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen: Ihre Oase mit traumhaftem Grünblick!

Lassen Sie den Alltag hinter sich und genießen Sie die Ruhe in dieser charmanten Wohnung mit Blick ins Grüne. Ein durchdachtes Raumkonzept und modernes Design schaffen ein Zuhause, das sofort begeistert.

Das Herzstück der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer (14,46 m²), das zum Entspannen einlädt. Vom angrenzenden Südbalkon (ca. 3,9 m²) aus können Sie den Ausblick ins Grüne genießen – der perfekte Ort, um frische Luft zu schnappen und die Seele baumeln zu lassen.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und ein Paradies für Hobbyköche. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und kulinarische Highlights für Familie und Freunde zaubern.

Das großzügige Schlafzimmer (18,63 m²) bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort, während das Kabinett (13,30 m²) flexibel genutzt werden kann – sei es als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Ein besonderes Highlight: Die Trennwand zwischen Wohnzimmer und Kabinett kann entfernt werden, um einen offenen Wohnbereich von ca. 28 m² zu schaffen. So entsteht ein lichtdurchfluteter Raum, ideal für gesellige Abende oder entspanntes Beisammensein.

Das Badezimmer mit stilvollen Fliesen und einer einladenden Badewanne rundet das Angebot ab – Ihr persönlicher Ort der Entspannung.

Traumlage für Naturliebhaber

Nur wenige Minuten entfernt lädt der idyllische Treppelweg auf der Pionierinsel zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Ob Jogging, Radfahren oder ein gemütlicher Spaziergang – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen.

Den genauen Grundriss finden Sie im beiliegenden Plan.

Eckdaten zur Wohnung:

- **ca. 65,77 m² Wohnfläche zzgl. 3,90m² Balkon**
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Fenster
- Heizung: Gas

- Kellerabteil

Kosten:

- Kaufpreis: € 265.000,-
- Betriebskosten: € 136,66 zzgl. Reparatur Rücklage
- Reparatur Rücklage: € 34,47,-
- Hausverwaltung: € 18,00,-
- Stand der Reparatur Rücklage: € 281.000,00,- (Stand 31.12.2023)
- Verfügbarkeit: sofort

Gerne steht Ihnen Herr Denis Gimbel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660/124 9313](tel:06601249313) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap