

*****BIETERVERFAHREN***Klosterneuburg (Kierling) mit
Pool, Garten und viel Wald rundherum**



"Badespaß"

Objektnummer: 3610_6441

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Nutzfläche:	189,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	73,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,55
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2

IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER









IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







Objektbeschreibung

INFO: Der hier genannte Preis von 395.000 EUR stellt das Mindestgebot für diese Immobilie dar. Jeder Interessent bekommt die Chance zur Besichtigung und anschließenden Anbotslegung. Das höchste Anbot am Ende der Frist wird der Verkäuferseite vorgelegt. Dieser hat die Option dieses direkt anzunehmen, oder in weitere Gespräche mit Anbotsleger zu gehen. Es besteht keine Annahmepflicht auf Seiten des Verkäufers gegenüber dem gelegten Höchstgebot. Die Provision richtet sich nach der Höhe des erzielten Kaufpreises und beträgt 3% plus USt. Der Bieterprozess endet am 17.3.2025 um 24 Uhr! **BESCHREIBUNG:** Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus für Menschen, die Ruhe, Natur und Freizeit wollen. Nahe an Wien, geräumig, gemütlich, mit Garten und wirklich leistbar! Für Familien ideal. Sanierungsbedarf: ca. 200.000 €! Am Waldrand fast Klosterneuburg (Kierling) gelegen, befindet sich das ca. 965 Quadratmeter große Grundstück. Ein Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit großem Garten. Direkt angrenzend ist ein Naturschutzgebiet. Ein Swimmingpool macht heiße Tage zum Genuss und die ebenfalls vorhandene Sauna, wärmt Sie an kalten Tagen. Der große Wohnbereich in offener Gestaltungsweise und großen Fensterfronten lässt viel Tageslicht herein, inklusive herrlicher Aussicht in den schönen Garten. Das geräumige Haus, Baujahr 1969, bietet eine Wohnfläche von ca. 114.m² Dazu gibt es noch einen großen und hellen Wohnraum im Erdgeschoss mit ca. 40,m² plus Nebenräume, Sauna und Garage. Der Zustand des Hauses ist einfach und eben sanierungsbedürftig. Es sind Adaptierungen notwendig, (die Therme entspricht nicht mehr dem neuesten Stand der Technik, sowie die thermische Sanierung des Hauses, die Bäder und Küche sind schon etwas in die Jahre gekommen, ...), um es für Sie perfekt zu machen!! Das Haus verfügt über eine gute und großzügige Raumaufteilung. Aktuell vorhanden: -Prüfbefund und Dichtheitsüberprüfung Gas -Rauchfangkehrer Endbefund -Elektrobefund **RAUMAUFTEILUNG ERDGESCHOSS** ca. 57m² Der Eingangsbereich ist seitlich des Hauses und über eine Treppe gelangt man in den Wohnbereich (Erdgeschoss) und ersten Stock, (Obergeschoss). Im Sommer kann man auch über die Terrasse in den Wohnbereich gelangen. - Flur/Gang ca. 5m² - Wohn-Ess-Zimmer ca. 37m² - Küche ca. 9m² - Duschbad mit Waschbecken ca. 3m² - Abstellraum ca. 3m² - WC mit Waschbecken ca. 1m² - Süd-Terrasse ca. 20m² **RAUMAUFTEILUNG OBERGESCHOSS** ca.57m² - Flur/Gang ca. 5m² - Zimmer ca. 21m² - Zimmer ca. 16m² - Zimmer ca. 9m² - einfaches Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken ca. 3m² - WC ca. 1m² - Abstellraum ca. 3m² - Balkon ca. 6m² **RAUMAUFTEILUNG WOHN-KELLER** ca. 75m² - Abstellraum ca. 4m² - Sauna ca. 9m² - Garage ca. 14m² - Wohnkeller ca. 40m² - Waschküche ca. 6m² **BESONDERE HIGHLIGHTS UND** - Eigengrund - wunderschöne und **RUHIGE** Lage - fast uneinsehbarer Garten mit angrenzendem Waldstück - gute Wohnräume auch im Kellergeschoss - sehr nah an Wien - Garage - Pool - Räume veränderbar - Sauna - großzügige Süd-Terrasse und Süd-Garten - sehr gute Raumaufteilung - schmaler KFZ Abstellplatz **AUSSTATTUNGSMERKMALE** - Kaminanschluss im Wohnzimmer - Heizung und Warmwasser kombiniert mit Gasbrennwertgerät - Fenster der Firma Josko von 2006- in gutem Zustand **FLÄCHE LAUT GRUNDBUCHAUSZUG GST-** Fläche ca. 965m² Baufl. ca. 79m² Gärten ca. 886m² Abgaben/Vorschreibung im Quartal: ca. € 286,75 inkl. MwSt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches

Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. NEBENKOSTEN Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere: • aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis • Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1% • Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens • Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 181.0

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw E

ärmebedarf:

Faktor Gesam 2.55

tenergieeffizie

nz: