

"Einzigartige Maisonettewohnung mit großem Gemeinschaftsgarten"



01. Eigentumswohnung 3400 Klosterneuburg

Objektnummer: 1626_25982

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	539.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Fetscher















Objektbeschreibung

"Einzigartige Maisonettewohnung mit großem Gemeinschaftsgarten!" Willkommen in Ihrer einzigartigen Maisonette-Eigentumswohnung! Sie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 134 m². Die Wohnhausanlage besteht aus zwei Gebäuden mit je 8 Wohnungen und verfügt über einen ca. 6.500 m² großen Gemeinschaftsgarten. Die Gebäude sind von der Wohndorf-Idee des Architekten Fritz Matzinger geprägt, die sich auch im Miteinander der Hausgemeinschaft widerspiegelt. Sie betreten Ihre Wohnung durch das Atrium und befinden sich im Vorraum, der Sie direkt in das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kachelofen führt. Die voll ausgestattete Küche ist räumlich getrennt und verfügt über einen eigenen Essbereich. Weiters befinden sich ein praktisches Arbeitszimmer und ein WC mit Dusche im Erdgeschoß. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 20 m² große Terrasse, die in den Eigengarten übergeht. Eine Wendeltreppe führt Sie ins Obergeschoss, wo sich der private Bereich der Wohnung befindet. Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer, darunter das klimatisierte Hauptschlafzimmer mit einem Lese- bzw. Arbeitsbereich im charmanten Erker, sowie ein eigener Schrankraum. Ein Highlight ist die dazugehörige Terrasse, die über eine weitere Wendeltreppe Zugang zur exklusiven Dachterrasse bietet. Neben dem zweiten Schlafzimmer befindet sich auf dieser Etage ein Badezimmer mit einer begehbaren Badewanne und einem WC. Dank der flexiblen Bauweise lassen sich die Räume mit Leichtbauwänden nach Bedarf einfach umgestalten. Die Wohnanlage zeichnet sich durch ein außergewöhnliches Atrium aus, das von allen Wohnungen aus zugänglich ist. Das Atrium verfügt über ein elektronisches Schiebedach und eine Fußbodenheizung, was es zu einem idealen Ort für Feste, Lesungen oder Ausstellungen macht. Weitere Annehmlichkeiten der Anlage sind ein Indoor-Pool, eine Sauna sowie eine Waschküche. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit ca. 6.500 m², der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Zur Wohnung gehören außerdem ein Garagenplatz und ein Kellerabteil mit ca. 12 m². Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit einem einzigartigen architektonischen Konzept und bietet gleichzeitig ein viel Privatsphäre und Komfort. Perfekt für all jene, die eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnung in einer ruhigen und sehr gepflegten Anlage suchen. **Der Preis NUR € 539.000,-** Betriebskosten (brutto): ca. € 550,-/Monat (inkl. € 150,- Rücklage) Heizkosten/Warmwasser: ca. € 100,-/Monat (Vorbesitzer) Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 109.0

ärmeb kWh/(

edarf: m²a)

KlasseD

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 1.42

Gesa

mtene

rgieeffi
zienz:
KlasseC
Faktor
Gesa
mtene
rgieeffi
zienz: