

## Gärtchen in der Stadt!



Wohnzimmer mit Raumteiler

**Objektnummer: 3100\_1040**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

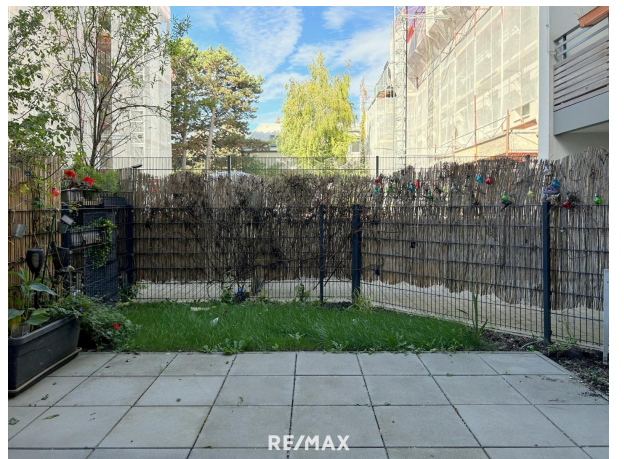
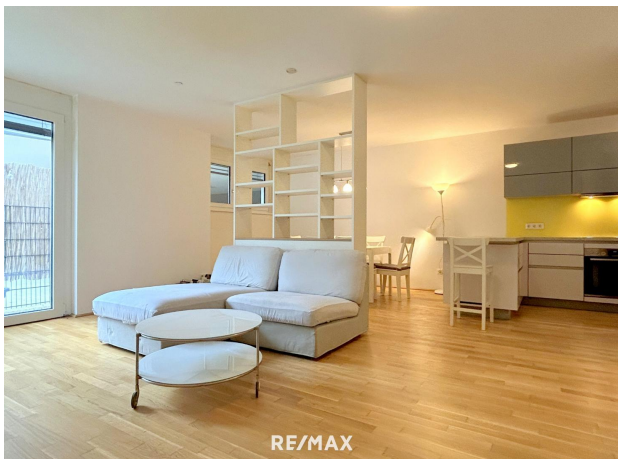
3.00 %

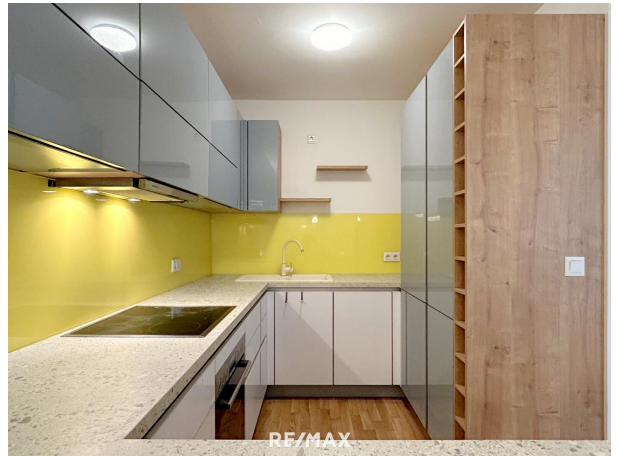
## Ihr Ansprechpartner



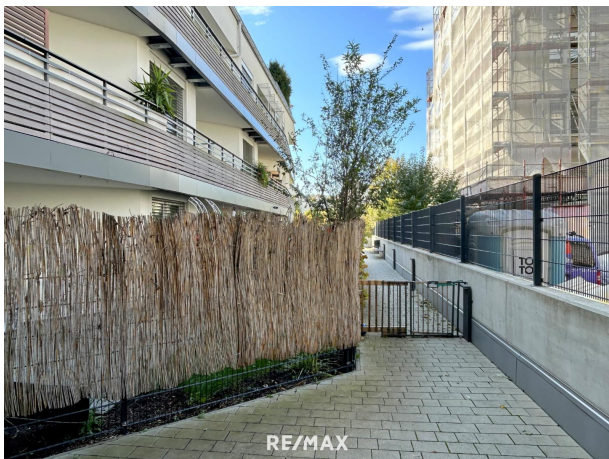
**Doris Deutsch**

RE/MAX Magic in Klosterneuburg  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg









## Objektbeschreibung

Kaum zu glauben, doch direkt im Herzen der Stadt finden Sie diese charmante Gartenwohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> – eine wahre Ruheoase inmitten des urbanen Treibens. Obwohl die Wohnanlage direkt an der Straße liegt, sorgt die geschickte Lage dieser Wohnung für Freiheit vom störenden Straßenlärm. Erst 2019 fertiggestellt, genießen Sie alle Vorzüge modernen Wohnens, angefangen von der Barrierefreiheit, über geringe Heizkosten, bis hin zur gediegenen Ausstattung. Die Sicherheitstüre ist selbstverständlich, das dahinter liegende Vorzimmer praktisch angelegt. Links geht's gleich ins Bad mit der großzügigen XL-Dusche, der Rest des Bades perfekt ausgestattet und supergenau eingepasst. Vis-a-Vis vom Badezimmer ein praktischer Abstellraum, schräg gegenüber das separate WC. Und schon stehen Sie im gemütlichen Wohnzimmer. Auch hier wurde der Platz clever aufgeteilt, optisch trennt es sich in drei Bereiche: Linkerhand die Küche, bestens ausgestattet, elegant zurückversetzt und trotzdem alles im Überblick. Gleich angrenzend der ideale Platz für Ihren Esstisch – perfekt, um schnell und unkompliziert zu essen und direkt in den gemütlichen Teil des Wohnzimmers überzugehen. Hier fügt sich alles harmonisch zusammen und macht den Raum noch einladender. Ein ansprechender, wie praktischer Raumteiler schafft hier die Verbindung, der Blick von der Couch gleitet in den kleinen, aber immerhin eigenen, Garten. Zu guter Letzt noch angrenzend das Schlafzimmer, der fast unsichtbare Schrank verschluckt Ihre gesamte Garderobe, von oben bis unten, von links nach rechts, kein Millimeter wurde hier vergeudet. Den Garten kann man auch von hier aus betreten. Wie schon erwähnt, groß ist er wirklich nicht, mit ca. 14 m<sup>2</sup> überdachter Terrasse und anschließenden ca. 13 m<sup>2</sup> Gärtchen aber immerhin groß genug um es sich im Sommer hier gemütlich zu machen, während andere in ihren vier Wänden vor Hitze umkommen. Die Lage lässt keine Wünsche offen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind zu Fuß erreichbar und auch Sportliebhaber kommen auf ihre Kosten – die Klosterneuburger Au mit ihren unendlichen Weiten ist nur einen Katzensprung entfernt! Preislich ist das Angebot für eine fast neue Wohnung der absolute Hammer, handelt es sich doch um ein Baurecht auf gesamt 99 Jahre, erst 5 Jahre sind hier verbraucht. Die Kosten dafür betragen nur unschlagbare € 142,-- monatlich – setzen Sie den Rechenstift an und Sie haben den Beweis für diesen Superdeal. Der Preis: € 289.000,--Angab

en  
gemäß  
gesetzl  
ichem  
Erford  
ernis:  
H3  
ei1  
z .  
w2  
ä 5  
r k

KB  
la  
s  
s  
e  
H  
ei  
z  
w  
ä  
r

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhand (Immobilientreuhand und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)