



Donau so blau so blau so blau!

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: Höflein an der Donau



Eckdaten Objektnummer 947

Wohnfläche: ca. 233 m²

Grundstücksfläche: ca. 558 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Beziehbar: nach Vereinbarung

Eigentumsform: Baurecht

Bauart: Altbau

Baujahr: ca. 1930

Letzte Generalsanierung: 2011

Heizung: Heizofen, Zentralheizung

Zustand: gepflegt

Zimmer: 7

Terrassen: 2 (ca. 97 m²)

Balkon: 1 (ca. 4 m²)

Stellplatz: 1

Bäder: 3

WCs: 2

Kaufpreis:

449.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 19.09.2033

Heizwärmebedarf:  85,1 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

Mobil: +43 664 22 98 981

Telefon: +43 2243 214 06

Fax: +43 2243 214 06 10

E-Mail: d.deutsch@remax-magic.at



Detailbeschreibung

Entlang der sanften Ufer der majestätischen Donau thront dieses Haus auf einem Baurechtsgrund in privilegierter Lage zurückversetzt in der zweiten Reihe.

Vom Ursprung aus den 30er Jahren, wurde es 2010 vom Grund weg kernsaniert, kaum ein Teil lässt noch auf das frühe Geburtsjahr schließen. Selbst von außen hat sich die Erscheinung an das heutige Bild angepasst, seien Sie gespannt was Sie erwartet.

Der Eingangsbereich groß und luftig, lässt die Familie in alle Windrichtungen verteilen.

Links geht's gleich in die hübsche Küche. Die hochwertigen Granitarbeitsplatten bieten nicht nur eine edle Optik, sondern auch eine praktische Arbeitsfläche für kulinarische Kreationen. Ein Tisch mit vier Sessel hat hier locker Platz, praktisch fürs kleine Essen zwischendurch.

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich ein Zimmer, perfekt für ein Home-Office oder auch als Schlafzimmer.

Geradeaus gelangen Sie ins unkonventionelle Wohnzimmer. Sehr speziell, genau auf der Achse von Küche zum Medien-Zimmer. Mittig die Holzterrasse ins Dachgeschoß, entpuppt sich dieser Raum als hervorragendes Speisezimmer, der Schwedenofen befeuert die angenehme Atmosphäre.

Geradeaus weiter, geht's dann in die Couching-Zone zum Medien-Zimmer mit Blick und Ausgang in den Garten.

Ein weiteres Zimmer mit abgeteilten Schrankraum und Zugang zum großen Badezimmer steht weiters noch bereit.

Das außergewöhnliche Bad selbst, ist ein wahres Juwel der Entspannung. Mit einer großzügigen Walk-In-Dusche und einer einladenden Badewanne bietet es alles für ein erholsames Baderlebnis. Das große Fenster lässt dabei nicht nur reichlich Tageslicht herein, sondern gewährt auch einen herrlichen Blick in den Garten, der das Baden zu einem wahren Genuss inmitten der Natur macht.

Eine zweite Türe lässt Besucher eintreten, ohne dass Ihre privaten Räumlichkeiten betreten, das WC befindet sich ebenfalls dort und ist separat.

Bevor wir uns dem Garten zuwenden, führt uns die Holzterrasse noch mit geschmeidigem Schritt ins obere Geschoss. Oben angekommen breitet sich ein Gefühl von Freiheit aus, während die offene Gestaltung des loftartigen Raumes zum Träumen einlädt.

Die angrenzende megagroße Süd-Terrasse ist noch das Tüpfelchen auf dem I. Der Blick wandert von Ost bis West über die malerische Umgebung, der perfekte Ort, um den Tag mit einem Lächeln zu begrüßen oder bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang zu genießen. Hier oben, umgeben von der natürlichen Schönheit der Landschaft, ist es ein Leichtes, den Stress des Alltags hinter sich zu lassen und in Ruhe zu entspannen.

Die zwei weiteren Zimmer im Obergeschoß bieten Flexibilität für individuelle Bedürfnisse, sei es als gemütliches Schlafzimmer oder inspirierendes Arbeitszimmer. Das vorbereitete Badezimmer ist nur schemenhaft vorhanden, bietet aber ebenfalls Unabhängigkeit.

Der Garten selbst präsentiert sich übersichtlich und schön geschichtet, aber dennoch finden Sie hier viele Plätzchen zum Verweilen, während die Sonne sanft über das Grün streicht und die Seele mit Wärme erfüllt.

Mit dem absolut genialen, wie äußerst praktischen Nebengebäude, welches sich als wahres Juwel der Vielseitigkeit herausstellt, wird es Ihnen schlussendlich die Rede verschlagen. Mit bereits vorhandenen Küchenanschlüssen und einem zusätzlichen Raum, bietet es die perfekte Kulisse für unvergessliche Gästeempfänge oder lebhaftes Feiern.



Aber auch beruflich könnte es toll zum Einsatz kommen – grenzenlos ist hier die Verwendbarkeit.

Der Baurechtsvertrag läuft noch stattliche 87 Jahre, sparen Sie also Geld und leisten Sie sich Ihr Traumhaus.

Höflein an der Donau selbst ist ein idyllischer Ort mit friedlicher Atmosphäre an der Donau, nur wenige Kilometer von der pulsierenden Metropole Wien entfernt und bietet somit den perfekten Rückzugsort vom städtischen Trubel. Diese ideale Lage vereint die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit der Ruhe und Naturverbundenheit einer malerischen Gemeinschaft entlang der Donau.

Die Nachbarschaft ist geprägt von freundlichen Gesichtern und einer herzlichen Atmosphäre, die ein Gefühl von Gemeinschaft vermittelt. Lassen Sie sich überraschen und berühren, rufen Sie mich an und lassen Sie mich Ihnen das Haus zeigen, ich freue mich auf Ihren Anruf.

Der Preis: nur € 449.000,--

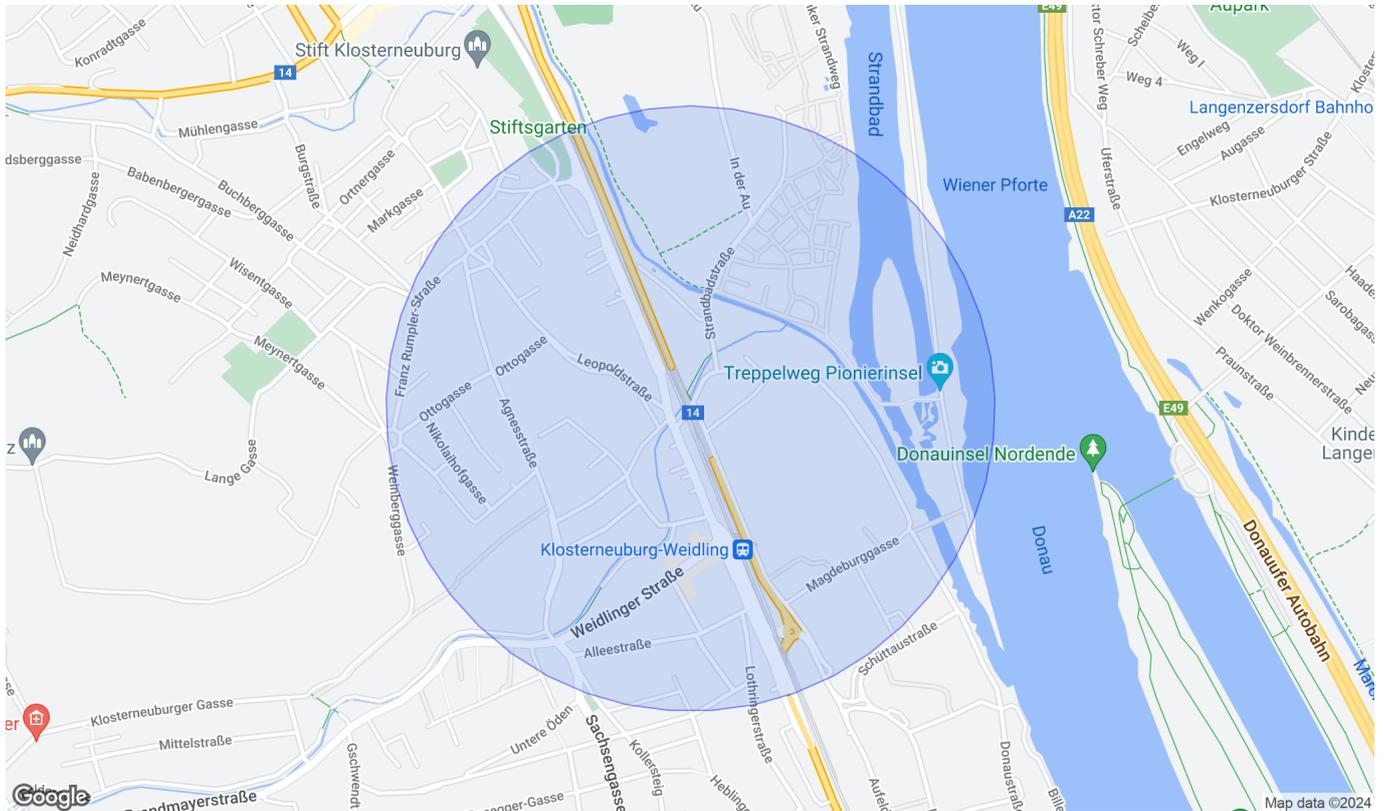
Ausstattung

Estrich, Fliesen, Laminat, Gas, Heizofen, Zentralheizung, Einbauküche, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Sauna, Abstellraum, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Grillstelle, Kunststofffenster, Bad mit WC, Grünblick



Lage

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.000 m
U-Bahn	6.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

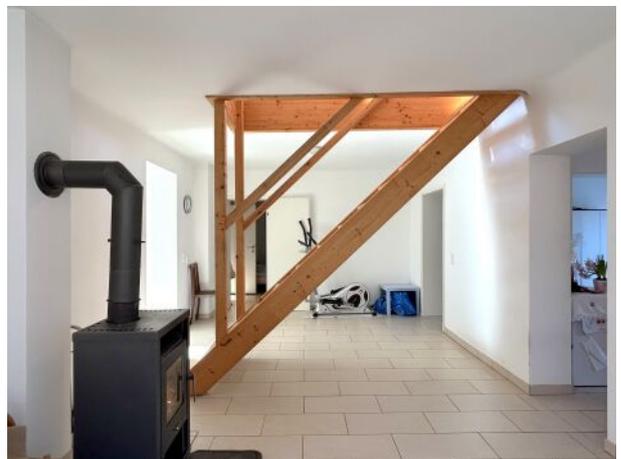
Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	6.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









RE/MAX[®] Magic







RE/MAX[®] Magic





