



Ein Stück Himmel auf Erden!

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: Ölberg



Eckdaten Objektnummer 950

Wohnfläche: ca. 250 m²

Grundstücksfläche: ca. 690 m²

Kellerfläche: ca. 99 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Beziehbar: nach Vereinbarung

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1986

Zustand: gepflegt

Zimmer: 7

Terrasse: 1 (ca. 21 m²)

Bäder: 2

WCs: 3

Kaufpreis:

1.090.000,00 €

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

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 05.02.2033

Heizwärmebedarf: D 128,9 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

Diese atemberaubende Lage könnte nicht malerischer sein - hier zeigt sich der Ölberg von seiner besten Seite!

Südseitig, erhöht und vor allem quasi in einer Sackgasse und damit herrlich ruhig, ein wirklich schönes Fleckchen Erde auf dem man hier wandelt. Gut getarnt von der Straße aus, haben die Bäume auf dem ca. 690 m² großen Grundstück in den letzten Jahrzehnten gute Arbeit geleistet. Nur wenig Einblick bekommt man auf das derzeitige Haus.

Das charmante Altbestand-Holzfachwerkhaus, über 40 Jahre alt, strahlt eine rustikale Eleganz aus und verfügt über mehr als 250 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, inklusive 5 Zimmern und zusätzlichen 2 Zimmern im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Garten. Platz ist hier jedenfalls kein Fremdwort, hier findet jeder sein persönliches Refugium - ein Ort, um Träume zu verwirklichen und Erinnerungen zu schaffen. Ob Sie renovieren, neu bauen oder die Gestaltung einem Architekten überlassen möchten, die Möglichkeiten sind grenzenlos.

Wer allerdings nicht renovieren möchte, könnte das Haus abtragen, den großen Keller belassen und ein neues Haus on the Top draufstellen. Ganz nach seiner Vorstellung.

Oder man nimmt alles weg und überlässt dem Architekten die Planung des neuen Heimes – alles ist möglich – nix ist fix.

Verbauen dürfen Sie insgesamt ca. 168 m², die Bauklasse ist I, II, offen - was mindestens 420 m² Wohnfläche bedeuten würde. Theoretisch aufteilbar auf zwei Wohneinheiten. Aufgeschlossen mit Wasser, Strom und Kanal, der Weg zur Wärmepumpe wird nicht durch einen unnötigen Gasanschluss behindert.

Das Grundstück ist bereits vermessen, vorne an der Straße misst es zirka 14 m Breite, mittig ca. 19 m und am Ende durch die konische Form immerhin fast 25 m, die Länge mit ca. 37 m passend dazu.

Zögern Sie nicht lange - schöne Grundstücke sind hier eine Rarität. Morgen ist ein guter Tag die Zukunft zu starten, ich freu mich auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 1.090.000,--

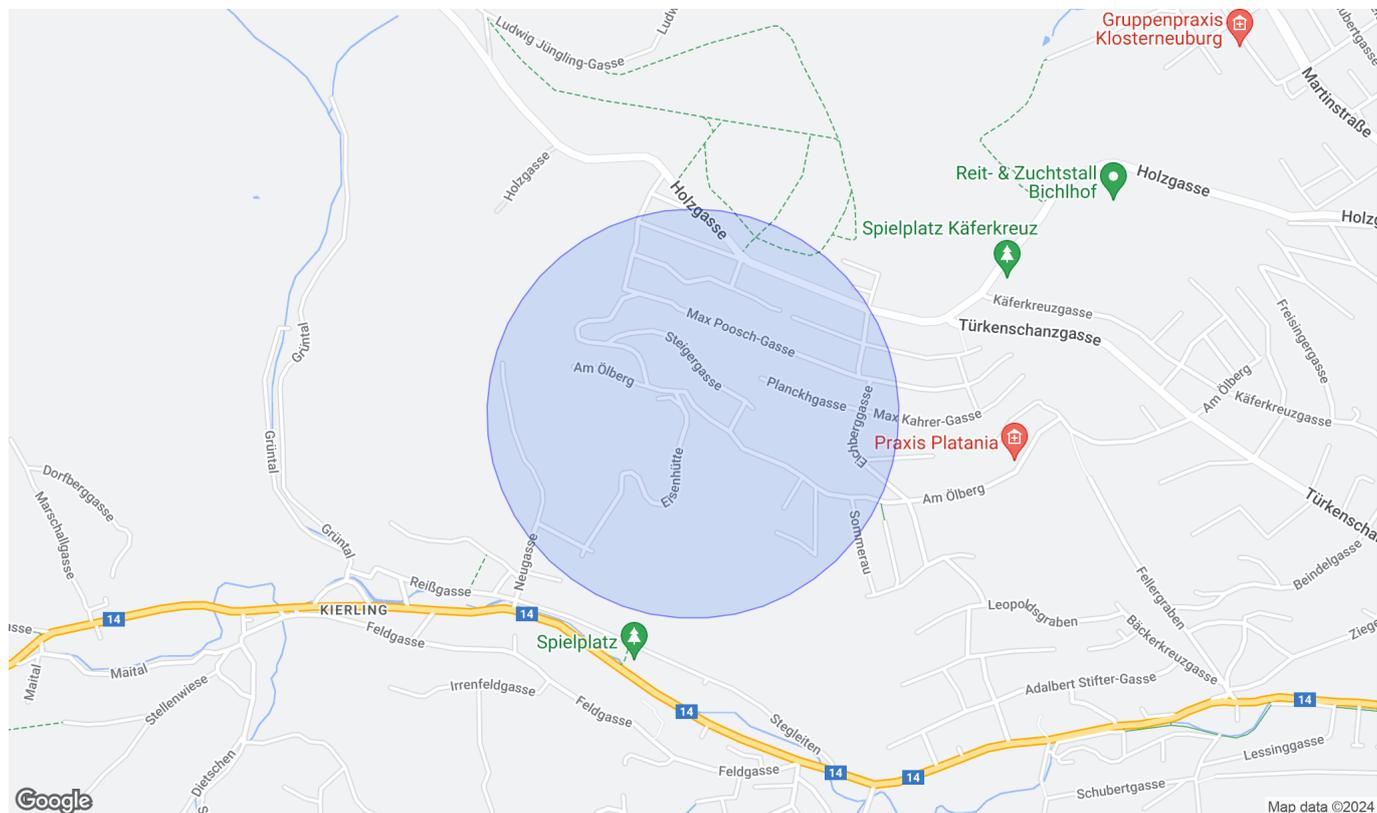
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Elektro, Einbauküche, Südbalkon / -terrasse, Räume veränderbar, Gartennutzung, Holz, Fernblick, Grünblick



Lage

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	7.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	8.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Bahnhof	2.000 m
U-Bahn	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	9.000 m

Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	3.000 m
Post	1.500 m
Polizei	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







RE/MAX[®] Magic







