



## VERKAUFT - Kompromisslos im Dachgeschoß

3400 Klosterneuburg, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 560**

**Wohnfläche:** ca. 101 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 5 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Eigentumsform:** Baurecht

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2016

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 1. DG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 3

**Terrasse:** 1 (ca. 18 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

### 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](mailto:d.deutsch@remax-magic.at)



## Detailbeschreibung

So gut wie neu ist diese ausgesprochen hübsche, knapp über 100m<sup>2</sup> große Wohnung, nicht die kleinsten Gebrauchspuren sind hier zu erkennen. Erst 2016 wurde die Wohnhausanlage, nur zwei Autominuten vom Zentrum entfernt, errichtet, klassisch modern, südseitig in den Hang eingebettet.

Es handelt sich sicherlich um eine der begehrtesten Wohnungen in dieser Anlage, hier können Sie jetzt zum Zug kommen, wenn Sie sich damals einen Kauf vom Plan her nicht vorstellen konnten. Jetzt können Sie jeden einzelnen Raum be-treten und seine positive Energie spüren, nach einem anstrengendem Arbeitstag wird hier mittels Power Charger Ihre Lebensenergie wieder aufgeladen.

Kein Parkplatzsuchen, bequem geht's in die Tiefgarage und von dort gleich mit dem Lift 4 Stockwerke aufwärts. Fast unterm Dach, also im ersten von zwei Dachgeschossen liegt Sie, Ihr Glück Daheim.

Lichtdurchflutet empfängt Sie das Wohnzimmer, die großen Fensterflächen und die vorgelagerte Terrasse vermitteln mediterranes Flair – hier kommt man gerne heim. Mit ca. 34m<sup>2</sup> ist das Wohnzimmer groß genug auch für einen Esstisch für große Feierlichkeiten. Im Sommer verlagert sich das Leben eher nach draußen, so ein schönes Terrasserl muss man nutzen. Mit ca. 19m<sup>2</sup> gibt es hier ebenfalls massig Platz für chillige Eckerl, jede Menge Blumenkisterl und für Grillmeister auch einen Grillplatz.

Angrenzend ans Wohnzimmer kommen Sie zur Küche, die ist ein Gustostückerl für sich. Hobbyköche werden hier vor Begeisterung gleich bleiben wollen, hier macht alles doppelt so viel Spaß. Und gegessen wird dann auf der Terrasse, welche von hier ebenfalls gleich zu begehen ist.

Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich 2 Zimmer, eines dient als Schlafzimmer, das andere bietet sich aufgrund der Größe mit 8m<sup>2</sup> perfekt als Home-Office an. Für ein Babyzimmer geht's auch noch, als Kinderzimmer ist es schon eher klein.

Dafür gibt's zwei tolle Schrankräume, 2 Badezimmer, sowie einen Wirtschaftsraum gleich neben der Küche. Perfekt geeignet für ein Pärchen mit eigenen Prinzipien.

Der elegante Holzboden, Außenjalousien südseitig sowie generell eine sehr hochwertige Ausstattung machen dieses Angebot trotz des Baurechtes zu einer äußerst attraktiven Gelegenheit Ihre Life-Quality enorm zu verbessern.

Ein Tiefgaragenplatz ist im Angebot selbstverständlich enthalten, die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 244,-- monatlich zuzüglich dem Baurechtszins von € 134,-- monatlich.

Rufen Sie mich an, ich freue mich schon Ihnen dieses hübsche Domizil persönlich zeigen zu dürfen.

## Ausstattung

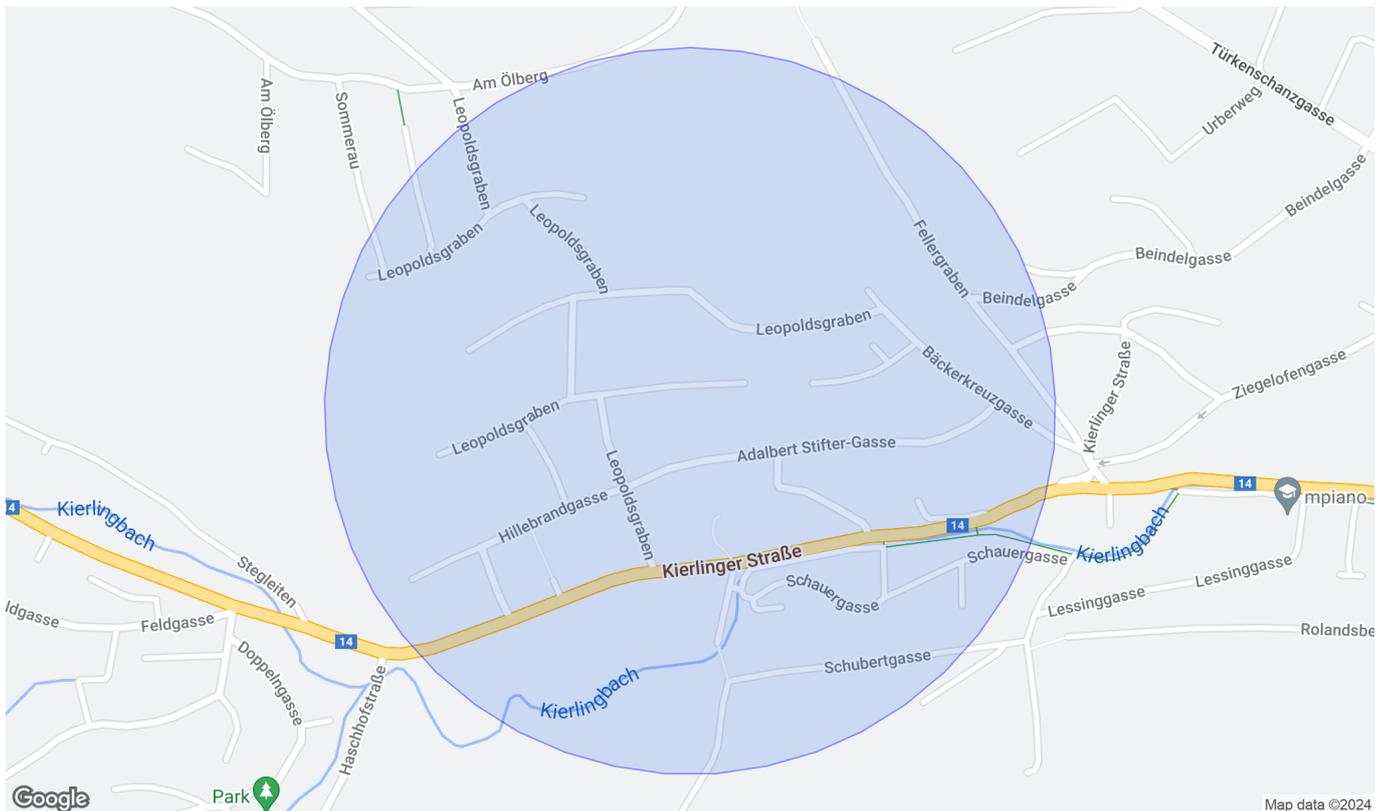
Parkett, Zentralheizung, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Tiefgarage, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerichtet, Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung



## Lage

Stollhof

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.500 m
U-Bahn	8.500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	7.500 m

### Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**





ca. m. 0 1 2 3 4 5