



## Home Sweet Home

3400 Klosterneuburg, Österreich



### Eckdaten Objektnummer 610

**Wohnfläche:** ca. 125 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 173 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 48 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** Mai 2019

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1993

**Letzte Generalsanierung:** 2014

**Letzte Sanierung:** 2014

**Heizung:** Etagenheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 5

**Garten:** 1 (ca. 170 m<sup>2</sup>)

**Terrasse:** 1 (ca. 8 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1 (ca. 9 m<sup>2</sup>)

**Stellplatz:** 1

**Bäder:** 2

**WCs:** 3



### 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

Am Rande vom Klosterneuburger Stadtkern liegt absolut ruhig in einer Wohnstraße diese nette, adrette Reihenhausanlage, ein wahrer Leckerbissen, wie sich nach näherem Betrachten schnell herausstellt.

Erbaut noch in einer Zeit, wo nicht nur Glas und Stahl vordringlich waren, sondern noch auf die Bedürfnisse der Familien wertgelegt wurde.

In unserem Fall handelt es sich um ein hübsches Eckreihenhaus, der Garten mit ca. 170m<sup>2</sup> - wirklich ein Garten und nicht nur ein Handtuch voll Grashalmen. Mit einer Terrasse zum Grillen und Chillen, Trampolin, Fußballtor oder Volleyballnetz, alles findet hier seinen Platz. Selbst ein Pool könnte man hier gut unterbringen.

Vom eigenen Parkplatz sind es nur ein paar Schritte, der Haupteingang ist westseitig.

Das Vorzimmer geräumig, eine Nische übernimmt Ihre Garderobe sowie Ihre Schuhe. Dann geht's gleich weiter in den Wohnraum. Hier spiegelt sich der Zeitgeist wieder, wurde doch das ganze Haus erst vor kurzem einer Generalsanierung unterzogen und der Dunst der letzten Jahre für immer verbannt. Die moderne Linie entspricht vollkommen dem Status Quo der Trends von heute.

Die chice Küche, ebenso professionell geplant wie auch ein optischer Augenschmaus mit Glasfronten und Granitarbeitsplatte, einem randlos eingesetzten Induktionskochfeld, lädt offen zu mehr ein. Angrenzend viel Platz für einen großen Esstisch, alle sind hier willkommen. Und so wie man heute wohnt, ist der Übergang fließend zur Wohnlandschaft mit Blick in den Garten.

Der elegante Weitzer Parkettboden in Eiche Kaschmir zieht sich durchs ganze Haus, ein edler Boden mit hoher Ausstrahlungskraft.

Die Treppe nach oben führt rechterhand gleich ins große Badezimmer, welches mit italienischen Fliesen in dezenten Farben weiß-grau-beige gehalten ist. Eine überdimensionale Walk-In-Dusche mit einer freistehenden Glaswand und Villeroy & Boch Einrichtung machen das Verweilen hier zum Vergnügen.

Angrenzend finden Sie ein westseitiges Zimmer, ein begehrter Schrankraum liegt side-by-side damit. Ostseitig ein weiteres Zimmer, ein Balkon mit zwei neuen Terrassentüren lassen dieses Zimmer noch freundlicher wirken.

Einmal geht's noch nach oben. Zurzeit wird das komplette Dachgeschoß vom Sohn des Hauses beansprucht, ein perfekter Platz um sich zurückzuziehen. Durch die Dachschrägen erfährt dieser Bereich eine Energie, als würde jemand schützend die Hand darüber halten.

Ein kleines, aber ebenso feines Badezimmer mit Dusche und WC lassen diesen Bereich unterm Dach zum autonomen Wohnen erwachen. Sollten Sie ein Zimmer mehr benötigen, haben Sie es hier auch gefunden. Mit wenigen Handgriffen, läßt sich dieser Bereich auch wieder gut teilen.

Auch das unterste Geschoß vom Haus braucht sich nicht zu verstecken. Ein gut genutzter Keller, bestehend aus drei Räumen bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für alles und noch mehr.

Eine Netzwerkverkabelung vom Keller bis zum Dachgeschoß (Cat 5 – bis 1 GB) sowie eine Mehrteilnehmer Sat Anlage mit Multiswitch im Dachstuhl und Verkabelung bis in den Keller sind nur ein Auszug der weiteren Features. Gerne lasse ich Ihnen die umfangreiche Detailbeschreibung zukommen, Sie werden erstaunt sein, was das Haus noch alles zu bieten hat, lassen Sie sich das nicht entgehen.



# RE/MAX<sup>®</sup> Magic

---

Das Haus wird mit unserem neuen **Digitalen AngebotsVE**erfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar, Sie haben zu jedem Zeitpunkt Einblick, wie gut Ihr Angebot liegt bzw. wie hoch die anderen Angebote sind.

## Ausstattung

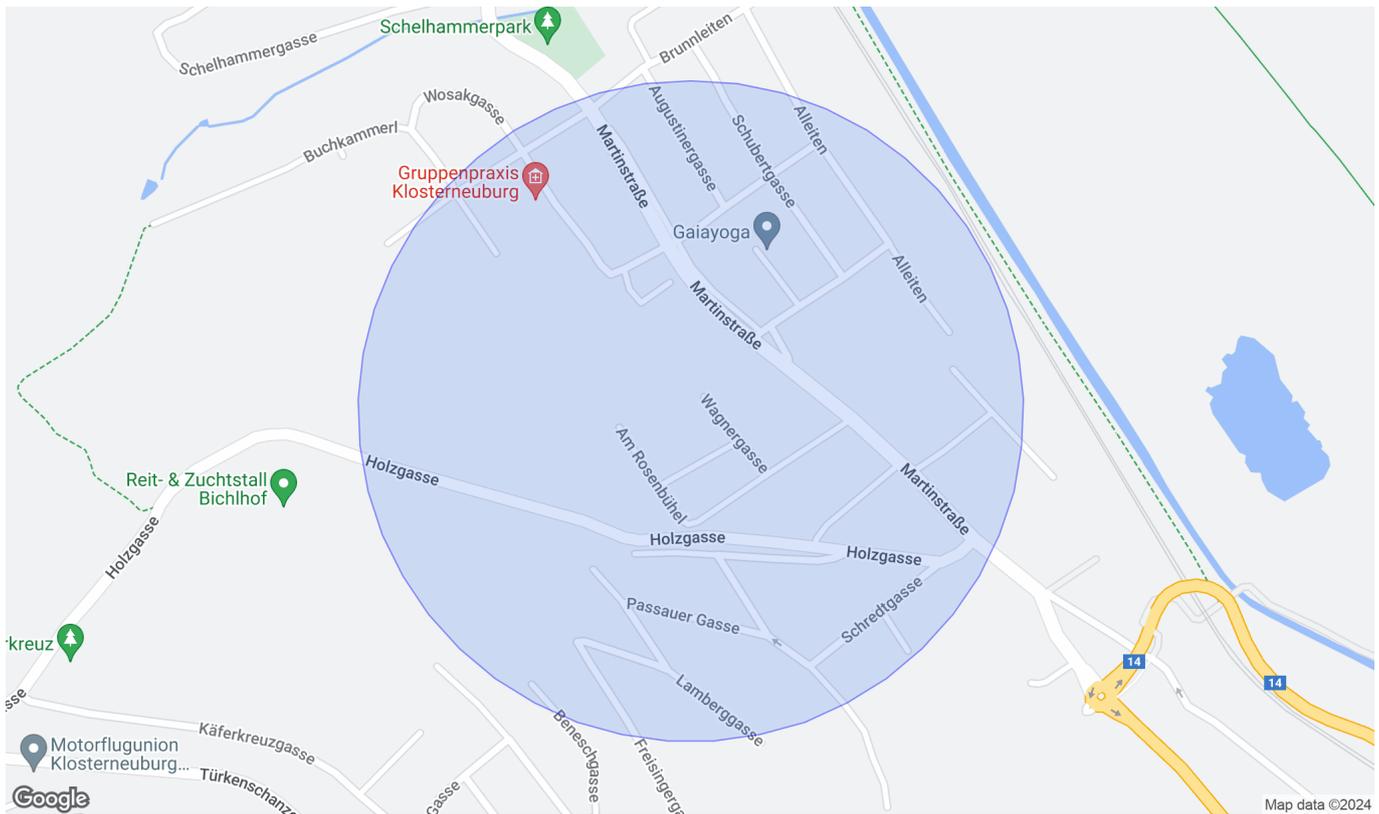
Parkett, Gas, Etagenheizung, Südostbalkon / -terrasse, Massiv



## Lage

Martinsviertel

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	6.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.500 m
U-Bahn	9.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	8.500 m

### Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	2.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**





# RE/MAX<sup>®</sup> Magic





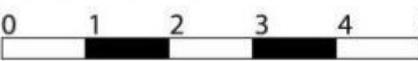


# RE/MAX<sup>®</sup> Magic

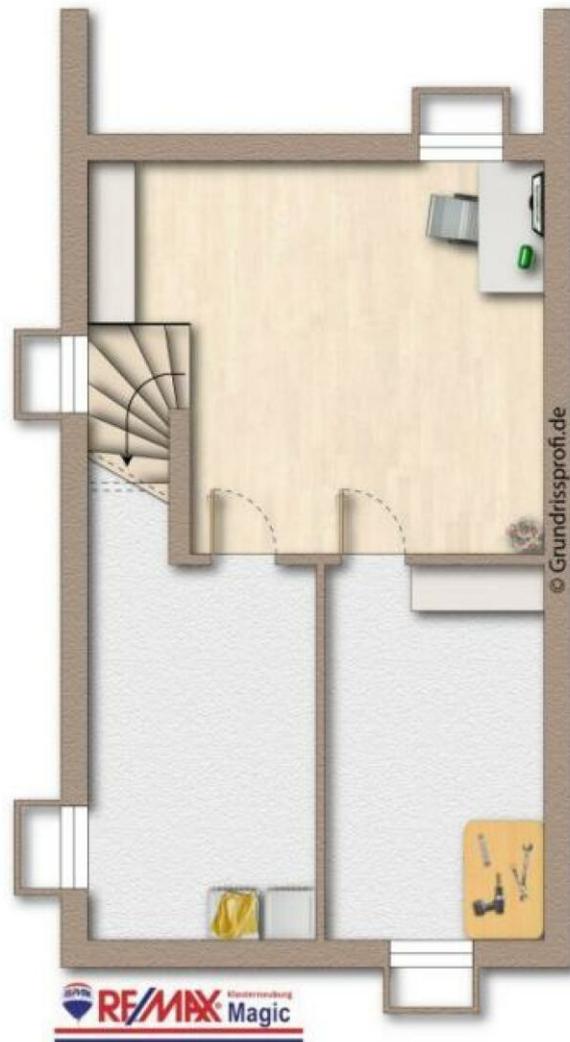


© Grundrissprofli.de

 **RE/MAX** Klosterneuburg  
Magic

ca. m. 





ca. m. 0 1 2 3 4 5

