



## Wonderland!

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: IST Austria



**Eckdaten Objektnummer 646**

**Nutzfläche:** ca. 128 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2007

**Heizung:** Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 5

**Garten:** ca. 121 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 1 (ca. 23 m<sup>2</sup>)

**Stellplätze:** 2

**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

Am Rande von Klosterneuburg, jedoch ganz in der Nähe der Elite-Universität IST Austria, können Sie Ihr Glück machen.

Fast schon am Ortsende, links abgebogen den Berg hinauf, thront am Ende einer Sackgasse diese hübsche Doppelhaushälfte. Erstklassig von der Lage, eine Ruhe wie sie im Buche steht. Und trotzdem nicht allein, ganz im Gegenteil, rundherum eine kleine Gemeinschaft an Gleichgesinnten. Hier können die Kinder noch gefahrlos auf der Straße spielen und der Hund liegt gemütlich beim offenen Gartentor. Kein Fremder verirrt sich hierher, eine kleine Insel der Zufriedenheit.

Das Haus wurde 2007 in Massivbauweise erbaut und zeigt sich bei bester Gesundheit.

Durch das Vorzimmer gelangen Sie zum geschmackvollen Wohnbereich, eine chillige Ecke für die ganze Familie, Zentralpunkt für wichtige Gespräche des Tages oder auch nur für liebevolles Zusammenkuscheln als Einstimmung für die Nachtruhe. Der edle Parkettboden, fast wie neu, harmonisiert hervorragend zu den abgestimmten Details.

Linkerhand davon die offene Küche mit Frühstücksbar, charmant, gut proportioniert und sehr luftig mit viel Platz sowohl vor, als auch hinter den Kulissen.

Rechterhand der Esstisch, platzmäßig können hier auch wirklich große Feste gefeiert werden. Hübsch der Blick auf die Treppe ins Obergeschoss, ein kleines Detail von vielen.

Doch noch besser wird Ihnen der Garten gefallen. Vier Glaselemente lassen Sie schon beim Vorbeigehen die Oase erkennen. Draußen angelangt, lässt Sie die Atmosphäre sogleich vieles vergessen. Die gediegene Holzterrasse wird von einer elektrischen Markise geschützt. Sei es vor allzu witzigen Sonnenstrahlen oder arglistigen Regentropfen. Beides kostet Sie ein Lächeln, platzgenommen wird trotzdem und schon versenken Sie Ihre Gedanken in das grüne Meer.

Der Garten wirkt erwachsen, eine Fülle an Blumen, Sträuchern und Bäumen säumt Ihre Grundstücksgrenze, ein Schauspiel zu jeder Jahreszeit.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne und WC, geduscht wird im kleinen Badezimmer im Erdgeschoß.

Ganz spannend wird es, wenn man die Dachbodentreppe auszieht. Dort gelangen Sie nämlich ins Kinder-Wonderland. Der Spitzboden wurde komplett ausgebaut und zu einem tollen Spielzimmer eingerichtet. Ein Rückzugsort für die Kleinen, möglicherweise aber auch für die Großen.

Das Untergeschoss ist ebenfalls eine eigene Klasse für sich, wurde es doch ebenfalls, zumindest teilweise, ausgesprochen ansprechend ausgestaltet. Zurzeit weilen dort ein gemütliches Home-Office sowie ein separates Gästezimmer. Nebenan ein Was-auch-immer-Zimmer, hier teilt man sich den Platz mit der Zentralheizung.

Vis-a-Vis noch die Waschküche, ebenfalls perfekt gestylt, gepaart mit einem Werkteil für den Mann des Hauses.

Nicht eine Lücke wurde hier platzverschwendet, selbst im Dach am Carport findet sich noch toller Stauraum für Skier, Rodeln, Dachgalerien oder Sonstiges. Zwei Autos parken bequem unterhalb, Fahrräder und Co haben selbstverständlich auch noch Platz.

Zum Bus sinds nur ein paar Schritte, der bringt Sie auch direkt nach Heiligenstadt zur U-Bahn, mit dem Auto in wenigen Minuten ins Zentrum von Klosterneuburg.



Supermärkte liegen einige auf dem Weg, Kindergarten und Volksschule nicht weit entfernt.

Gönnen Sie sich einen Blick auf dieses makellose Angebot, ich zeige Ihnen gerne noch die vielen kleinen und großen Details.

Eine Wohnbauförderung in der Höhe von ca € 20.000,-- die übernommen werden kann, kommt zum Kaufpreis dazu - ein phantastisches Preis - Leistungsverhältnis.

## Ausstattung

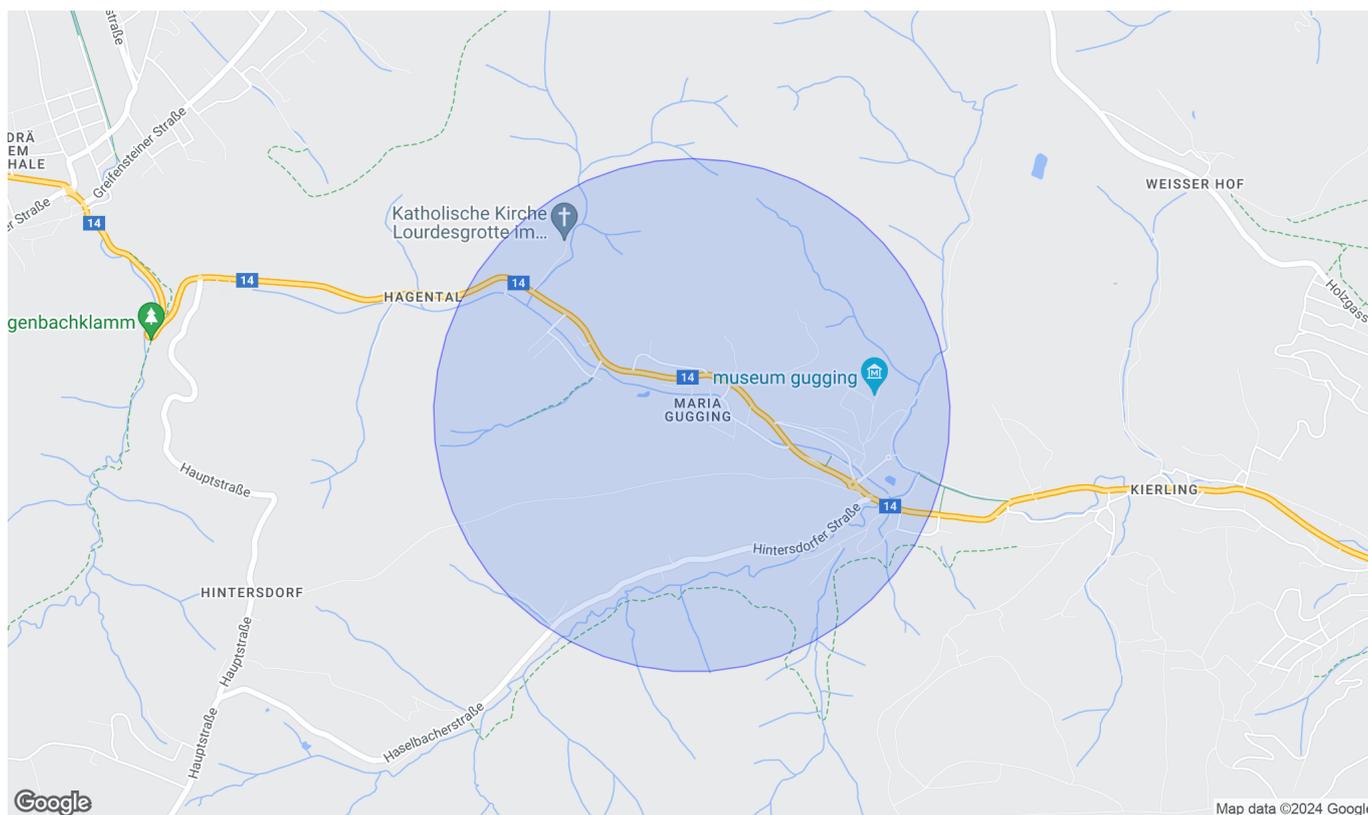
Parkett, Gas, Zentralheizung, Carport, Ziegel



## Lage

Lourdesgrotte - IST Austria

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	2.500 m
Krankenhaus	6.500 m
Klinik	3.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	7.000 m
Bahnhof	3.000 m
Straßenbahn	10.000 m
Flughafen	9.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	2.000 m

### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 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

RE/MAX<sup>®</sup> Klosterneuburg  
Magic





# RE/MAX<sup>®</sup> Magic

RE/MAX<sup>®</sup> Klosterneuburg  
Magic



