

Grisu wird endlich Feuerwehrmann!

3400 Klosterneuburg, Österreich Nähe: I.S.T. Austria - Maria Gugging



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

Eckdaten Objektnummer 650

Wohnfläche: ca. 117 m² Nutzfläche: ca. 247 m²

Grundstücksfläche: ca. 921 m²

Mobiliar: teilmöbliert Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau Baujahr: ca. 1976 Zustand: gepflegt

Zimmer: 4

Terrasse: 1 (ca. 12 m²) **Garage:** 1 (ca. 26 m²)

Bad: 1 WC: 1

Telefon: +43 (0) 2243 214 06

Mail: office@remax-magic.at

Internet: www.remax-magic.at

Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10



Detailbeschreibung

In der Ortsmitte von Maria Gugging in Klosterneuburg befindet sich vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

Das Grundstück mit einer beachtlichen Größe von immerhin 921 m² ist an der Ecke positioniert. Also auf drei Seiten frei, nur eine Länge teilt man sich mit dem Nachbarn.

Der 1975 darauf erbaute Bungalow ist von der Straße aus kaum zu sehen, eine Reihe an hohen Nadelbäumen versperrt die Sicht und nimmt auch den Geräuschpegel der Hauptstraße etwas zurück.

Der Eingang befindet sich seitlich. Ein paar Stiegen hinauf und schon gelangt man vom Windfang ins Vorzimmer. Rechterhand gleich das Badezimmer und ein WC. Anschließend die Küche, gegen eine Vergrößerung dieser hätte sicherlich niemand etwas einzuwenden.

Umso großzügiger ist allerdings der Wohnsalon mit dem vorgelagerten Essbereich. Auf fast 45 m² kann man sich hier gut ausbreiten und gemütlich salonwohnen. Der angeschlossene südseitige Balkon dient als Erweiterung des Wohnraumes und ist wiederum mit dem Schlafzimmer verbunden.

Im hinteren Teil verstecken sich vier Zimmer, drei davon eher kleiner. Auch hier kann eine Zimmer-Zusammenführung überdacht werden.

Das Haus ist voll unterkellert, also nochmals ca. 130m² an Kellerfläche, mit Räumen in unterschiedlichen Größen, dazu.

Ein bisserl was ist schon zu tun, oben eher kosmetisch – unten auch ein bisserl substanzionell.

Theoretisch besteht auch die Möglichkeit der Aufstockung, haben wir doch Bauklasse II, womit ein Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ohne weiteres möglich ist.

Auch vom Volumen ist derzeit nicht alles ausgeschöpft, könnte man auf dem Grundstück doch gesamt 230m² verbauen, auch ein paar Reihenhäuser wären eine Option.

Alles in Allem ein gutes Angebot und sollte es mal bei Ihnen brennen, muss nicht mal die Feuerwehr mit ihren Autos ausrücken, da wird nur der Schlauch über die Straße gelegt und schon ist alles wieder gut. Feuerwehrfans kommen hier voll auf Ihre Rechnung.

Der Bus ist quasi vor der Türe, mit dem geht es direkt ohne Umsteigen bis zur U-Bahn nach Heiligenstadt. Oder Sie stoppen in Klosterneuburg zum Einkaufsbummel.

Kindergarten, Schulen, wie auch Einkaufsmöglichkeiten sind auch in unmittelbarer Nähe.

Das Haus wird mit unserem neuen Digitalen AngebotsVEerfahren (DAVE) verkauft: ehrlich – transparent – und für jeden gut nachvollziehbar. Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach oben als auch nach unten bewegen kann, vorbehaltlich der Annahme des Abgebers.

Telefon: +43 (0) 2243 214 06

Mail: office@remax-magic.at

Internet: www.remax-magic.at

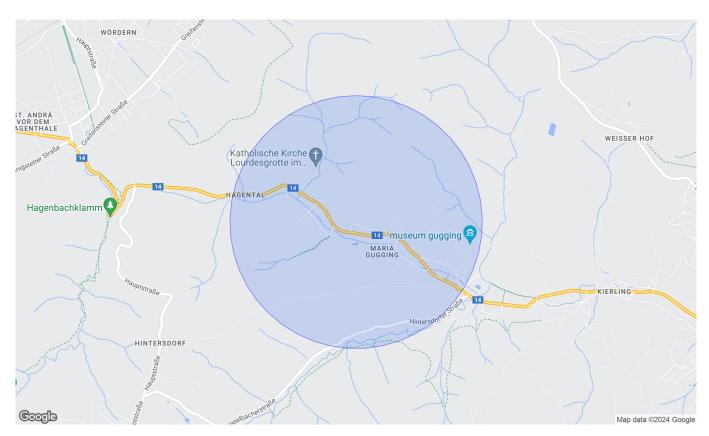
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10



Lage

I.S.T. Austria - Maria Gugging

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	2.500 m
Krankenhaus	6.000 m
Klinik	3.000 m
Nahversorgung	
Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	3.000 m
Einkaufszentrum	10.000 m
Verkehr	
Bus	500 m
Autobahnanschluss	7.000 m
Bahnhof	4.000 m
Straßenbahn	9.500 m
Flughafen	10.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Sonstige	
Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	2.500 m
Polizei	3.000 m

Telefon: +43 (0) 2243 214 06 Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10

Mail: office@remax-magic.at

Internet: www.remax-magic.at

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







