Attitude!

3400 Klosterneuburg, Österreich
Nähe: Zentrumsnahe

Eckdaten Objektnummer 651

Wohnfläche: ca. 117 m²
Nutzfläche: ca. 217 m²
Grundstücksfläche: ca. 1.620 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Beziehbar: sofort
Eigentumsform: Alleineigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1991
Heizung: Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung
Zustand: gepflegt
Zimmer: 4
Garten: 1
Terrasse: 1
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

Detailbeschreibung

Nur einen Katzensprung vom Zentrum von Klosterneuburg entfernt, können Sie schon bald dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus Ihr Eigen nennen. Zu Fuß ist es nur ein kleiner Spaziergang zum Stadtplatz, mit dem Auto wird nicht mal der Motor warm in der Zeit.

Eine Häuserzeile säumt den Weg dorthin, im Rücken des Berges genießen Sie einen tollen Ausblick auf die Vis-a-Vis Seite des Kierlingtales.

Ein kleiner Vorgarten ziert den Eingang, die Diele groß, hell und sehr einladend. Hier befinden Sie sich im Untergeschoss, rechterhand wird das Auto in der Garage abgestellt. Trockenen Fußes kommen Sie auch hier ins Haus.

Linkerhand ein Jugend- oder Gästebereich mit eigenem Badezimmer und WC, angeschlossen ein Zimmer mit ca. 15m².

Der Großteil des Untergeschosses ist zurzeit ein riesiger Gymnastikraum mit einer Spiegelwand und einer Ballettstange. Haltung ist hier angesagt. Ganz egal ob Yoga, Fitness oder Tanz hier praktiziert wird, der Raum unterstreicht jedes Körpergefühl. Sauber gefliest, mit fröhlichen Farben und vielen Möglichkeiten.

Über die Treppe geht's hoch in die Wohnetage. Offen steht man mitten im Geschehen, linkerhand das Wohnzimmer, beginnend mit dem hübschen Essplatz mit freiem Blick auf den Ölberg von Klosterneuburg.

Die Küche als Verbindung zwischen Essen und Wohnen, hineingeschmiegt in die Ecke, von außen kaum sichtbar weil räumlich abgetrennt, innen zur Höchstform aufgelaufen. Miele- sowie Siemensgeräte machen Ihnen das Leben hier leicht.

Ein paar Schritte weiter das Wohnzimmer – mit dem weißen Kachelofen, perfekt für die Übergangszeit, aber auch an richtig kalten Tagen. Wer schon einmal einen echten Kachelofen besaß, weiß wovon ich spreche. Diese Ecke des Hauses ist wohl der gemütlichste Teil, mit dem angeschlossenen Wintergarten sowie der Terrasse mit der Pergola und dem uneingeschränkten Blick in den eigenen Garten. Uneinsichtig, abgeschirmt - ein kleines Biotop zum Studieren, ein kleines Pool zum Abkühlen.

Der Schlafbereich liegt rechterhand des Stiegenaufganges, eine Türe eröffnet Ihre privaten Räumlichkeiten, Ihren Master-Bedroom. Ein Schlafzimmer mit Ausgang in den Wintergarten, ein sehr großes modernes Badezimmer mit Dusche und Wanne, mit ebenfalls einem Ausgang zum Wintergarten. Ergänzt wird dieser Bereich mit einem quasi Schrankraum im Durchgang sowie ein separates WC am anderen Ende.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung oder eben mit dem Kachelofen. Das Aufheizen des Wassers übernimmt freundlicherweise die Sonne

Das 1.620 m² große Grundstück geht hinter dem Haus noch weiter, allerdings steil hinauf. Über eine Treppe gelangen Sie von dieser Ebene auf den Teil des Gartens, der sich oberhalb befindet. Ein Bankerl lädt dort zum Sitzen ein, genießen Sie einfach den grandiosen Ausblick von hier. Ein großer Teil des Grundstückes ist gar nicht eingezäunt, so kann man hier auch gelegentlich neugierige Rehe beobachten.

Nachdem Sie sich bestimmt schon den **3D-Rundgang** angesehen haben, sind Sie jetzt nur mehr einen Anruf von einer echten Besichtigung entfernt, ich freue mich, Ihnen das Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at

Ausstattung

Fliesen, Gas, Solarenergie, Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung, Fertigteil, Holz

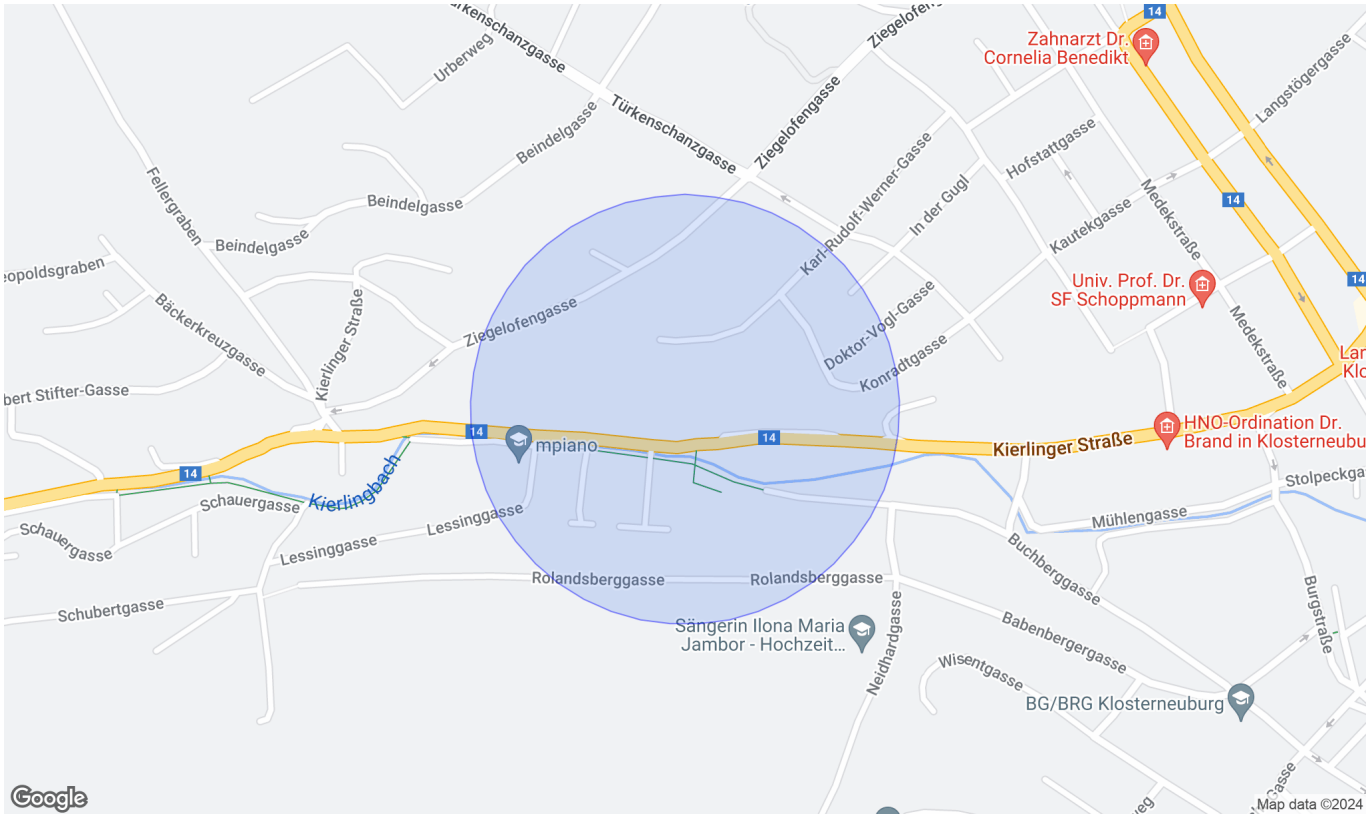
Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at

Lage

Zentrumsnah

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	5.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.000 m
U-Bahn	8.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	7.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

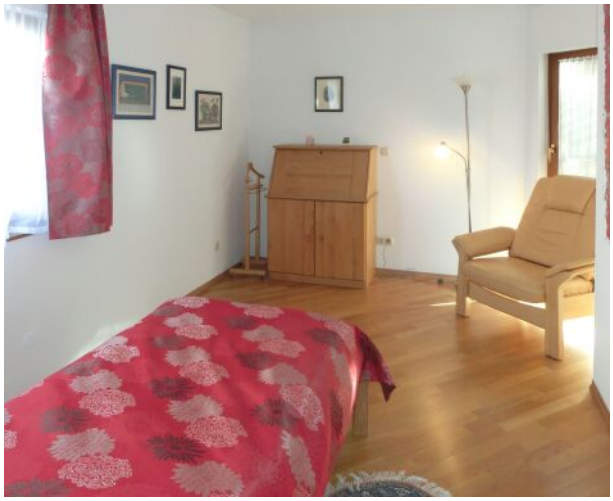
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

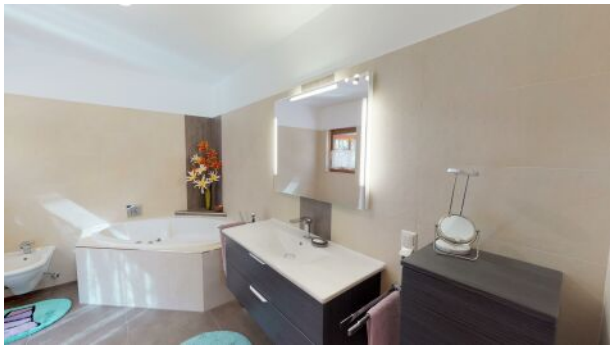
Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at

Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at



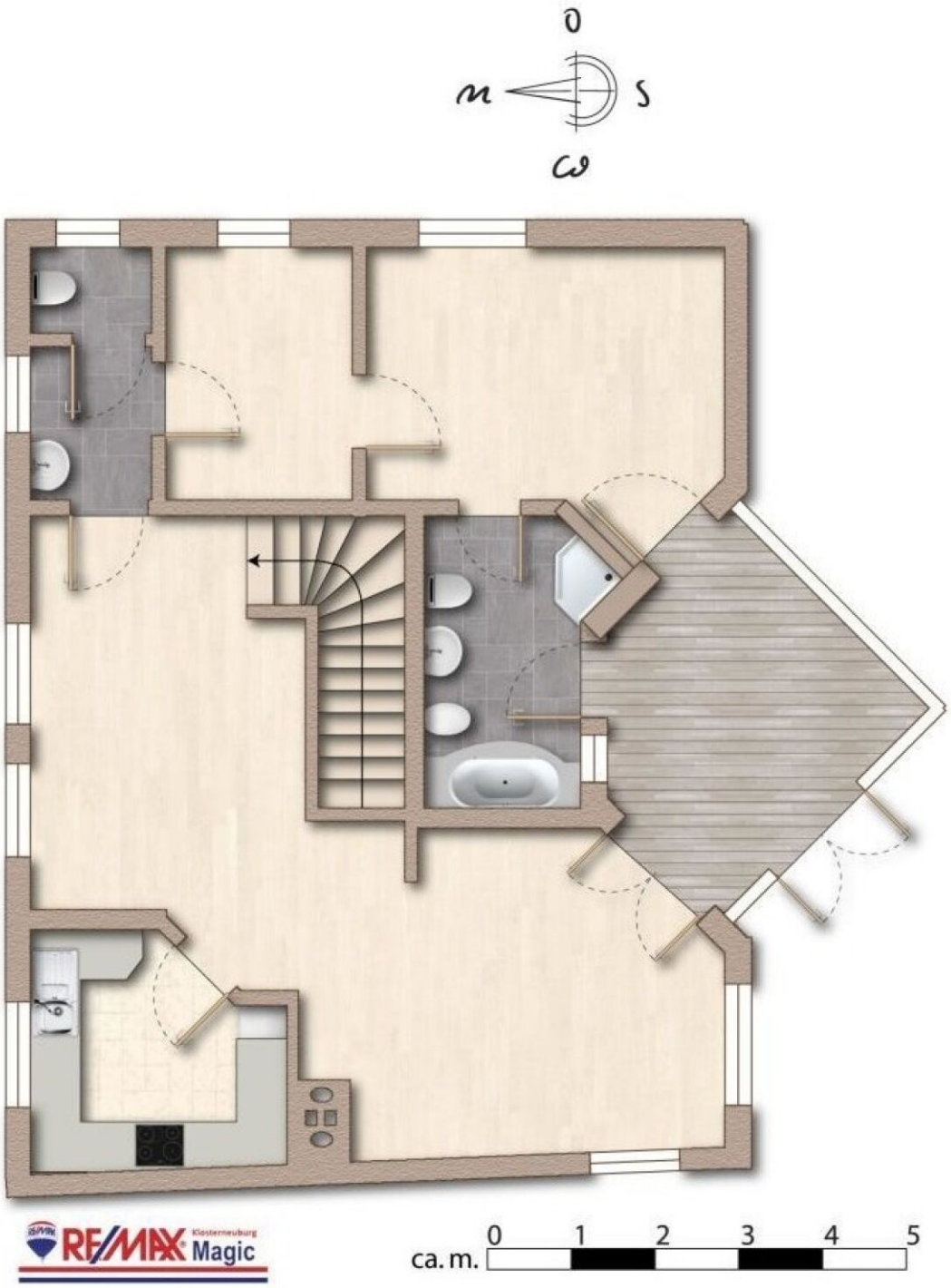


Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at

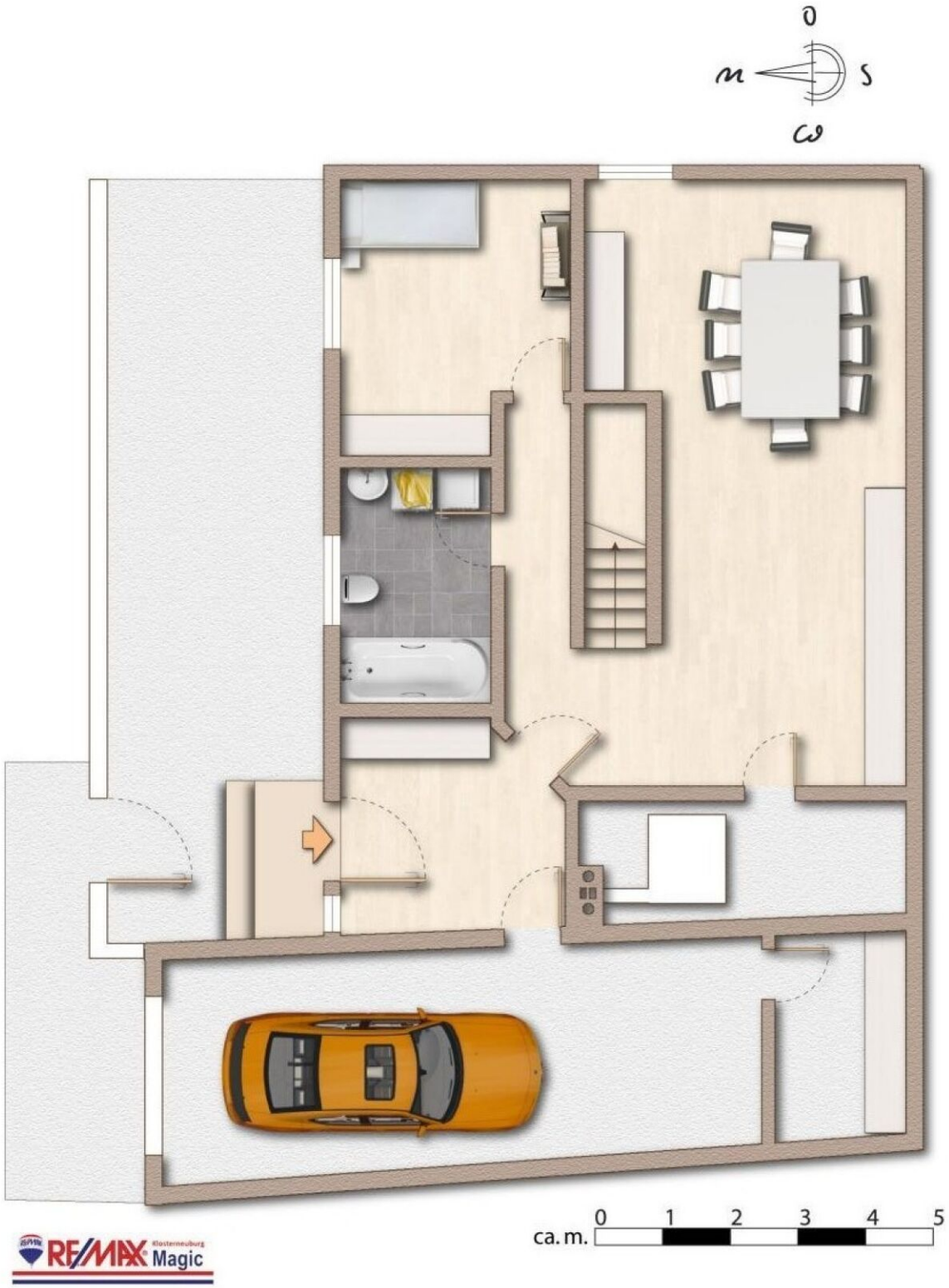
Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at



Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at



Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at

Doris Deutsch Immobilien KG
A-3400
Klosterneuburg
Albrechtstraße 25

Telefon: +43 (0) 2243 214 06
Telefax: +43 (0) 2243 214 06-10
Mail: office@remax-magic.at
Internet: www.remax-magic.at