



Alles Neu - Nicht nur im Mai!

3400 Maria Gugging, Österreich
Nähe: IST Austria



Eckdaten Objektnummer 718

Wohnfläche: ca. 130 m²
Nutzfläche: ca. 195 m²
Grundstücksfläche: ca. 500 m²
Kellerfläche: ca. 65 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1975
Letzte Generalsanierung: 2016
Letzte Sanierung: 2016
Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Zustand: neuwertig
Zimmer: 6
Garten: 1
Terrasse: 1 (ca. 15 m²)
Balkon: 1 (ca. 8 m²)
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

Am westlichen Ende von Klosterneuburg liegt in Maria Gugging, nahe der Eliteuniversität IST-Austria, dieses eben von grundauf sanierte Einfamilienhaus. In einer absolut ruhigen Seitengasse liegt dieses Schmankerl, südseitig ausgerichtet.

Alle modernen Features wurden hier bei der Renovierung berücksichtigt, schon der Außenauftritt läßt es gegen ein neugebautes Haus um nichts nachstehen, über ein paar Treppen hinauf gelange Sie zum Eingang.

Sie betreten Ihr Heim im Untergeschoß, zwei vollwertige Zimmer sind hier untergebracht, sowie weiters alle Technikräume. Wie schon gesagt, auch technisch 1A, moderne Technologie, benutzerfreundlich und das Warmwasser kommt über eine Solarheizung.

Eines von den beiden Zimmern im Untergeschoß hat sogar einen eigenen Ausgang zum Garten, auch ist gleich nebenan ein großes Badezimmer untergebracht. Hier sind Anschlüsse für eine Sauna oder Ähnliches bereits installiert. Dieser Teil würde sich auch perfekt als kleine Einliegerwohnung eignen.

Über die Treppe hinauf gelangen Sie dann in das Hauptgeschoß. Ein großzügiges, sehr sonniges Wohnzimmer mit noch eigenem Platz für einen großen Eßtisch. Der Blick auf die Terrasse und in den Garten läßt Sie Ihre Familie immer im Auge behalten. Die Küche ist zwar offen, aber doch auch irgendwie separiert. Hochwertige Technik mit modernem Design kombiniert, machen den Aufenthalt in der Küche zum Vergnügen.

3 Zimmer in verschiedenen Größen finden Sie ebenfalls noch auf dieser Etage. Ein modernes Badezimmer mit Großraumdusche sowie ein separates WC und einen Abstellraum, alles in allem genug Platz für Hund und Katz und Spatz.

Fürs Pool ist es schon ein wenig zu kalt aber der nächste Sommer kommt bestimmt und Ihre Kinder werden quietschen vor Vergnügen.

Der Garten ist überschaubar und läßt sich leicht pflegen, eine Garage plus zusätzlich noch viel Raum für Fahrräder steht Ihnen ebenfalls noch zur Verfügung.

Der Bus ist in wenigen Gehminuten erreicht, in ca. 12 Minuten befinden Sie sich im Zentrum von Klosterneuburg und von dort geht's im 10-Minuten-Takt mit dem Bus nach Heiligenstadt. Auch abends läßt es sich gut mit dem Bus heimfahren, der Letzte fährt um ca. 01.00 von Heiligenstadt weg.

Sollten Sie bei der IST Austria arbeiten, schwingen Sie sich aufs Fahrrad und radeln rüber. Im Vorbeifahren können Sie noch ein paar Kleinigkeiten vom Supermarkt mitnehmen.

Kindergarten ist in der Nähe und die Volksschule ist auch sehr schnell zu erreichen. Für die größeren Kinder gibt's in Klosterneuburg jede Menge an Schulen.

Hier ist die Nachbarschaft noch in Ordnung, schnell werden Sie und Ihre Kinder Anschluss finden, ich freu mich schon auf Ihren Anruf, haben Sie morgen Zeit für eine Besichtigung?

Ausstattung

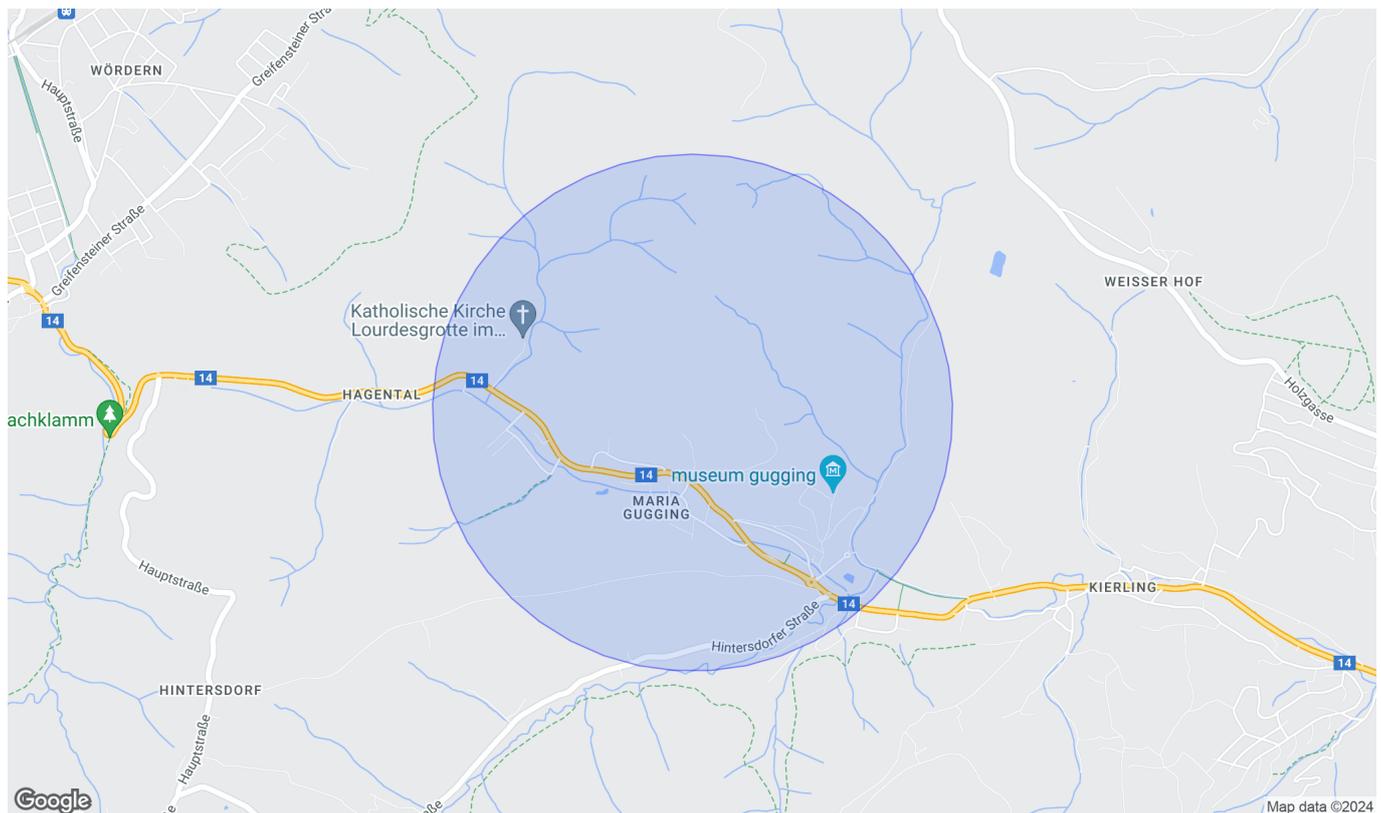
Fliesen, Parkett, Gas, Solarenergie, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Alarmanlage, Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung, Kunststofffenster, Grünblick



Lage

IST-Austria

3400 Maria Gugging



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 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[®] Magic

