



Einmal Umfallen!

3400 Klosterneuburg, Österreich

Nähe: Weidling Bahnhof



Eckdaten Objektnummer 727

Wohnfläche: ca. 149 m²

Grundstücksfläche: ca. 726 m²

Kellerfläche: ca. 73 m²

Mobiliar: möbliert

Beziehbar: nach Vereinbarung

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1981

Heizung: Zentralheizung

Zustand: gepflegt

Zimmer: 6

Terrasse: 1 (ca. 23 m²)

Garage: 1 (ca. 16,5 m²)

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



Detailbeschreibung

Von einer guten Lage kann man hier allemal sprechen. Befindet sich dieses Grundstück doch gleich am Anfang von Klosterneuburg, nur wenige Minuten fußläufig vom Bahnhof Weidling entfernt.

Das Grundstück umfasst zirka 726m², die Breite ist sehr unterschiedlich, an der breitesten Stelle kommt man auf ca. 16m, mittig liegt die engsten Stelle mit nur ca. 10,5m, dann wird's wieder ein wenig breiter, aber trotzdem nicht mehr als 13m. Lang ist es ungefähr 54m.

Links und rechts eingebettet in Gärten, wandelt man hier selbst in einem kleinen Park.

Zurzeit befindet sich auf der ruhigeren Seite ein Zenker-Fertigteilhaus aus dem Jahre 1980. Etwas betagt, aber durchaus sehr gut in Schuss, mit reichlich Platz.

Im Erdgeschoss befindet sich außer dem Wohnzimmer mit Essplatz und angrenzender abgetrennter Küche ein separates Zimmer. Perfekt als Homeoffice geeignet. Und als Erweiterung zum Wohnzimmer treten Sie auf die Terrasse, mit Blick in den gepflegten Garten, mitten drin und trotzdem allein.

Im oberen Stock die Schlafräume, ein großer und zwei kleinere, das Bad liegt mittig und ist mit knappen 5m² sehr platzsparend. Die vorherrschenden Dachschrägen nehmen zwar etwa Platz ein, doch vermitteln sie gleichzeitig eine heimelige Atmosphäre.

Das Kellergeschoss ist nochmals sehr interessant, gibt es dort nämlich einen 2. Eingang. Das Gästezimmer hat ebenso wie die Waschküche Tageslicht, durch die leichte Hanglage kommen Sie hier ebenerdig gleich in den Garten. Wichtig auch die Dusche und das WC, somit könnte man hier eine autonome Wohneinheit errichten.

Im Heizraum steht die Therme, geheizt wird mit einer Gaszentralheizung und ein weiterer Raum, ehemals als Schutzraum gedacht, beherbergt nun Regale für Ihre Bevorratung.

Die Infrastruktur ist perfekt, einmal umfallen und alles ist fußläufig erreichbar. Einkaufen, Schule, Kindergarten, Bus, Bahn, Frisör, Shops und noch viel mehr.

Kontaktieren Sie mich und ich erzähle Ihnen noch ein paar Details darüber, ich freue mich auf Ihren Anruf.

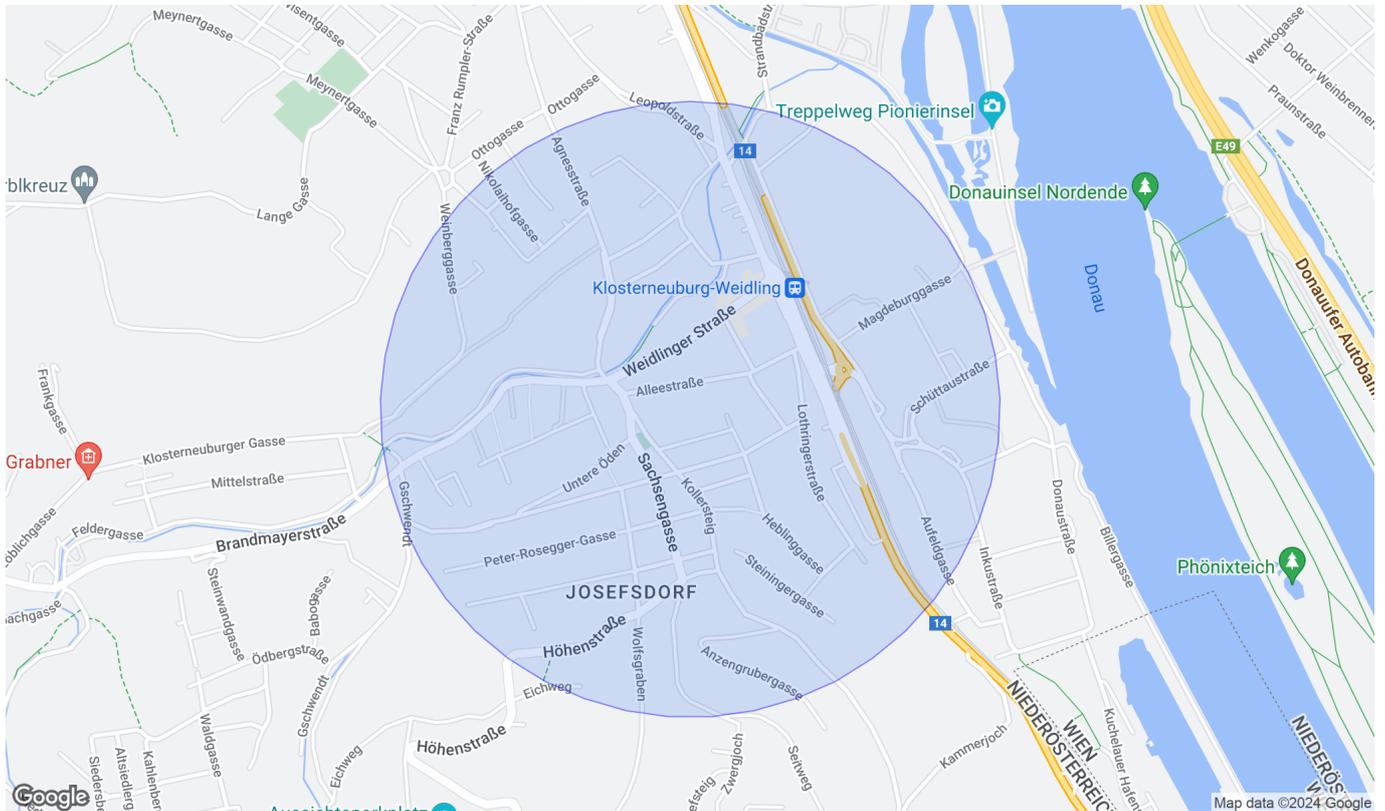
Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Teppichboden, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Garage, Abstellraum, Gartennutzung, Toilette, Satteldach, Fertigteil, Holz, Kunststofffenster



Lage

3400 Klosterneuburg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	4.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.500 m
U-Bahn	6.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



RE/MAX[®] Magic

