

Exposé

Wohnung in Klosterneuburg

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Loggia + Tiefgaragenplatz - Toplage Klosterneuburg



Objekt-Nr. OM-418116

Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Irene Behr

3400 Klosterneuburg
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,66 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	83,52 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus (Baujahr 2019), das auf einem langfristigen Baurechtsgrund der Stadtgemeinde Klosterneuburg errichtet wurde (Baurechtsvertrag bis 2116 mit Verlängerungsoption).

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ruhige Innenhoflage.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon, der teilweise als Loggia überdacht ist.

Durch die Ausrichtung zum Innenhof lässt sich hier die angenehme Nachmittagssonne in ruhiger Atmosphäre genießen.

Die beiden Schlafzimmer verfügen über eine Fläche von 12,04m² bzw. 10,73m² und bieten ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Wohnung verfügt außerdem über:

ein Badezimmer mit Dusche

ein separates WC

einen praktischen Abstellraum

ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die Ausstattung umfasst Fußbodenheizung,

hochwertigen Eichenparkett sowie moderne Fliesen.

Die Wohnung ist vollständig barrierefrei ausgeführt.

Der Tiefgaragenstellplatz ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Für Fahrräder und Kinderwagen stehen ein großer Fahrradraum sowie ein überdachter Abstellbereich zur Verfügung. Die Wohnhausanlage wird von einer Hausbetreuungsfirma gepflegt.

Ausstattung

* Vollwertige DAN-Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte aus Österreich

* Hochwertige Einbaugeräte sowie maßgefertigte Einbaumöbel im Vorraum und im Badezimmer

* Aeromat-Belüftungssystem an den Fenstern der Zimmer

* Raffstores an allen Fenstern

* Durchgängige Karnisen im Wohn- und Schlafzimmer

* Moderne, flache Beleuchtungskörper

* Bodenfliesen im Eingangsbereich

* Kaminanschluss vorhanden

* Internetanschlüsse vorhanden, Glasfaseranschluss voraussichtlich ab 2026

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Direkt von der Eigentümerin,

Besichtigung kurzfristig möglich,

flexibler Bezug möglich.

Lage

Die Wohnung liegt optimal – nur wenige Gehminuten sowohl vom Stadtzentrum von Klosterneuburg als auch von der direkten Umfahrungsstraße Richtung Wien entfernt – und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß oder mit Bus (Haltestelle nur 50m entfernt) leicht erreichbar.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für jedes Alter befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dazu zählen unter anderem das Erholungsgebiet der Klosterneuburger Au mit Hallenbad, Strandbad und dem Donauradweg.

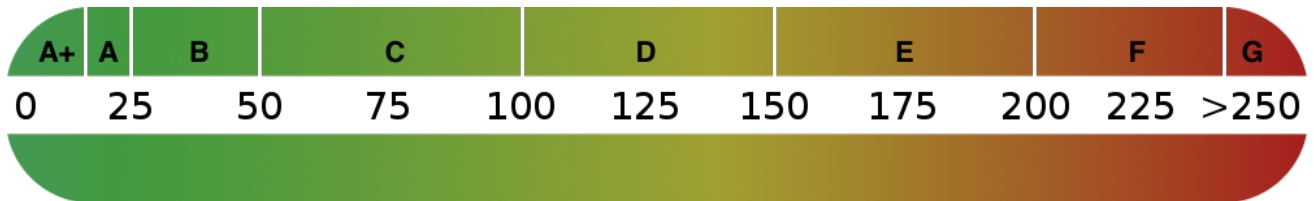
Auch die Ausläufer des Wienerwaldes sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,97 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



überdachter Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Vorraum mit Bodenfliesen



Vorraum



Wohnküche

Exposé - Galerie



absolut neuwertige DAN Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



1. Zimmer



2. Zimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum



WC

