

3400 Klosterneuburg | Wohnung | Objektnummer: 7009

Wunderschöne loftartige Wohnung mit 2 Balkonen und 150 m² Eigengarten, Grünruhelage, 2 Zimmer, zentrumsnah



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

+43 1 5952180

+43 6609994999

office@brehm.at

Wunderschöne loftartige Wohnung mit 2 Balkonen und 150 m² Eigengarten, Grünruhelage, 2 Zimmer, zentrumsnah



Lage

Das Haus befindet sich im städtischen Siedlungsgebiet in Klosterneuburg, nahe der Kierlingerstraße. Die Liegenschaft ist etwa 800m vom Stadtplatz und weitere 14km vom Stadtzentrum Wien.

Beschreibung

Die 2 Zimmer Wohnung mit einer **Wohnfläche 100 m² verfügt über einen ca. 150 m² großen südseitigen Garten**. Die Wohnung ist **hell**, liegt sehr **ruhig und verügt über ein "Grün- Runderhum Blick"**. Das Haus verfügt über insgesamt 22 Wohnungen und 13 PKW-Abstellplätze. Die Wohnung ist **hell**, liegt sehr **ruhig**.

Das besondere der Wohnung ist, dass aufgrund der Hanglage das Schlafzimmer ca. 4m über dem angrenzenden Niveau liegt, während der Garten und die Terrasse ebenerdig vom Wohnzimmer begangen werden können. (Die Wohnung liegt in einer Ebene im ersten Stock, keine Maissonette)

RAUMAUFTeilUNG UND AUSRICHTUNG:

Vom ca. 5,5m² großen Vorraum aus ist das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche zu begehen (ca. 44m²). Weiters gelangt man in das 31m² Schlafzimmer mit Schlafnische und angrenzender Garderobe (7,8m²). Das geräumige Bad ist vom Schlafzimmer aus zu erreichen und verfügt sowohl über Dusche als auch Badewanne. Die ruhig gelegene Wohnung verfügt über **zwei Balkone** (5,4m² & 8,8m²), die über Schlaf- und Wohnzimmer begehbar sind. Der Zugang zum Herzstück der Immobilie, dem wunderschönen **150m² Eigengarten**, ist über das Wohnzimmer. Die Wohnung ist Richtung Süden und Westen ausgerichtet, von jedem Fenster der Wohnung hat man einen schönen Blick ins Grüne.

AUSSTATTUNG

- Bodenbeläge: Parkettboden (Wohnräume), Fliesen (Nassräume), Steinplatten (Terrassenanteil im Garten), Holzlattenrost (Balkone)
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil

Bad: Glasdusche, Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Zugang auf den 8,8m² großen Balkon

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Spüle mit Abtropfbecken

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG:

- Kinderwagenabstellraum (im EG)
- Innenhof (als halböffentlicher Kommunikationsbereich)
- Sauna, Dusche, Ruhebereich (Im EG)
- Personenaufzug

LAGE IM DETAIL:

Das Haus befindet sich nahe der Kierlinger Straße, etwa 800m vom Stadtplatz und weitere 14km vom Stadtzentrum Wien.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die nächste Haltestelle „*Küffnergasse*“ der Buslinie 400 befindet sich knapp **2 Gehminuten** entfernt. Somit erreicht man in 5 Minuten Fahrzeit den Stadtplatz, das Zentrum Klosterneuburgs. In ca. 6 Minuten Fahrzeit ist der Kierling Bahnhof (Niedermarkt) zu erreichen, von dort fährt im 30 Minuten Takt die S40 Richtung Wien (Heiligenstadt, Spittelau, Franz-Josefs-Bahnhof).

In ca. 23 Minuten ist mit der Buslinie 400 der Bahnhof Heiligenstadt zu erreichen und somit die nächst gelegene U-Bahn Anbindung (U4).

Infrastruktur:

Der Stadtplatz ist knapp 1km von der Liegenschaft entfernt, wodurch eine sehr gute Infrastruktur gegeben ist. Dort befinden sich Supermärkte (Spar Gourmet, sowie ein Bioladen), zahlreiche Cafés und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der Penny Markt ist von der Liegenschaft mit dem Auto in nur 1 Fahrminute zu erreichen.

Der nahe gelegene Buchberg lädt zu Spaziergängen, Laufrunden und vielen weiteren Outdoor Aktivitäten ein. Das knapp 2 km entfernte, und bei KlosterneuburgerInnen beliebte, Happyland Klosterneuburg bietet ein umfassendes Angebot an Sportmöglichkeiten.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 100,12 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 150 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 17,79 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 14,15 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Heizofen, Zentralheizung
Etage:	1. Etage		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Gärten:	1	Gültig bis:	08.08.2023
Terrassen:	1	HWB:	 87,9 kWh/m ² a
Balkone:	2	fGEE:	 1,91

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Befeuern:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick		
Balkon:	Westbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
		Extras:	Sauna, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage

Weitere Fotos





