

Exposé

Erdgeschosswohnung in Klosterneuburg

(Reserviert) Hochwertige helle teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit guter Ausstattung in guter Lage



Objekt-Nr. OM-405468

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **176.000 €**

Ansprechpartner:
Roman Pernitz

Hauptstraße 104
3420 Klosterneuburg
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	47,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertige Erdgeschoßwohnung mit eigenem Hauseingang, 47m² Wohnnutzfläche mit gutem Grundriss und sonniger Südausrichtung, PKW-Stellplatz und Kellerabteil, Großer Wohnraum mit Massivparkettboden, großzügiger Raumhöhe und sonnige Südausrichtung der großen Fenster.

U-förmiger Küchenbereich mit Einbauküche, großzügiges Einbaumöbel mit integriertem Waschmaschinenanschluss.

Zweites sonniges Zimmer mit Eichen-Massiv-Parkettböden. Badezimmer mit großer Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Marken-Fliesen, daneben separater WC-Raum.

Wohnung errichtet 1997 in Massivbauweise mit Hohlziegeln und Fassadendämmung, Hochwasserfrei und Oberflächenwasserfrei durch Höhenlage mit zwei Stufen über Gehsteigniveau. Kochwertige Eichen-Massiv-Parkettböden, durch Erdgeschoßlage hohe Raumhöhe bis 3,0 Meter. 2020 erneuerte hochwärmegedämmte Marken-Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Außenrollläden. Gasheizung mit Markengerät mit Heizkörpern und Thermostatventilen und Vierleiteranschluss.

Internetverkabelung entbündelt, Glasfaseranschluss in Vorbereitung.

PKW-Stellplatz mit direkter Blickverbindung zur Wohnung, Kellerabteil mit ca. 6 m².

Ausstattung

Einbauküche mit hochwertigen Geräten (4-fach-Induktion-Kochfeld, Einbau-Kühlschrank, Backofen/Herd, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzug).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Naherholungsgebiet Strombad Kritzendorf (einst mondäner Badeort "Kritz-les-bains") in der Nähe.

Lage

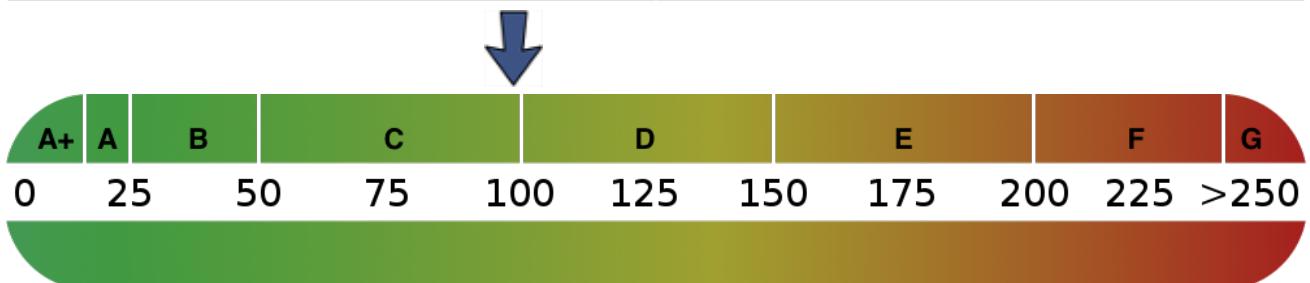
Tolle lokale Infrastruktur: ADEG-Markt und Raiffeisen-Bank nur ein paar Häuser weiter 3 min zu Fuß zum Bahnhof Kritzendorf, 12 bis 15 min von Bahnsteig Kritzendorf zum Bahnsteig Heiligenstadt mit attraktiver Zugtaktung. Klosterneuburg Niedermarkt nur einen zwei Bahn-Stationen entfernt, Donauradweg Wien/Tulln in 3 min.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Südfassade

Exposé - Galerie



Schlafraum / Extra Büro



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Vorraum

Exposé - Galerie



Außenansicht Süd

Exposé - Grundrisse

