

# Exposé

## Wohnung in Klosterneuburg im Herzen von Klosterneuburg



Objekt-Nr. OM-418116

### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Irene Behr

3400 Klosterneuburg  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2016
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	75,66 m²
Nutzfläche	83,52 m²
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €
Hausgeld mtl.	270 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung verfügt über sämtliche Annehmlichkeiten des modernen Wohnens. Das Wohnhaus wurde 2016 auf einem Baurechtsgrund errichtet, modern und zeitgemäß. Die Dreizimmerwohnung liegt im 1. Stock und ist freundlich, hell und mit smartem Raumkonzept. Die großzügige Wohnküche mit Balkon (zum Teil als Loggia überdacht) ist zum Innenhof ausgerichtet, wo man die Nachmitagssonne genießen kann. Die beiden Schlafzimmer haben eine Fläche von 12,04m<sup>2</sup> bzw. 10,73m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC sowie einem Abstellraum. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil.

Die Wohnung mit Fußbodenheizung ist mit Eichenparkett und modernen Fliesen ausgestattet. Sie ist absolut barrierefrei. Radfahrer steht sowohl ein geräumiger Fahrradraum als auch ein überdachter Abstellplatz zur Verfügung. Die Wohnhausanlage wird von einer Hausbetreuungsfirma gepflegt.

Das Wohnhaus wurde auf einem Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg errichtet. Für den langfristigen Baurechtsvertrag bis ins Jahr 2115 gibt es eine Verlängerungsoption. Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist ein weithin bekannter Verpächter und Vermieter und als verlässlicher Vertragspartner bekannt.

## Ausstattung

Eine vollwertige DAN Einbauküche mit einer Naturstein-Arbeitsplatte aus Österreich;

hochwertige Einbaugeräte und Einbaumöbel sowohl im Vorraum als auch im Badezimmer;

Aeromat Belüftung an den Fenstern der Zimmer, Raffstores an allen Fenstern,

durchgängige Karnisen im Wohn- und Schlafzimmer;

moderne, flache Beleuchtungskörper,

Bodenfliesen im Eingangsbereich

Anschlüsse für Internet, Glasfaseranschluss voraussichtlich 2026.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung liegt optimal wenige Gehminuten zwischen dem Stadtzentrum von Klosterneuburg und der direkten Umfahrungsstraße nach Wien eingebettet, mit hervorragender Infrastruktur. Vielfältige Freizeitaktivitäten für jedes Alter bieten sich in unmittelbarer Nähe an, wie das Erholungsgebiet der Klosterneuburger Au mit Hallenbad, Strandbad und dem Donauradweg, aber auch durch die unmittelbare Lage an den Ausläufern des Wienerwaldes.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,18 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



überdachter Eingangsbereich



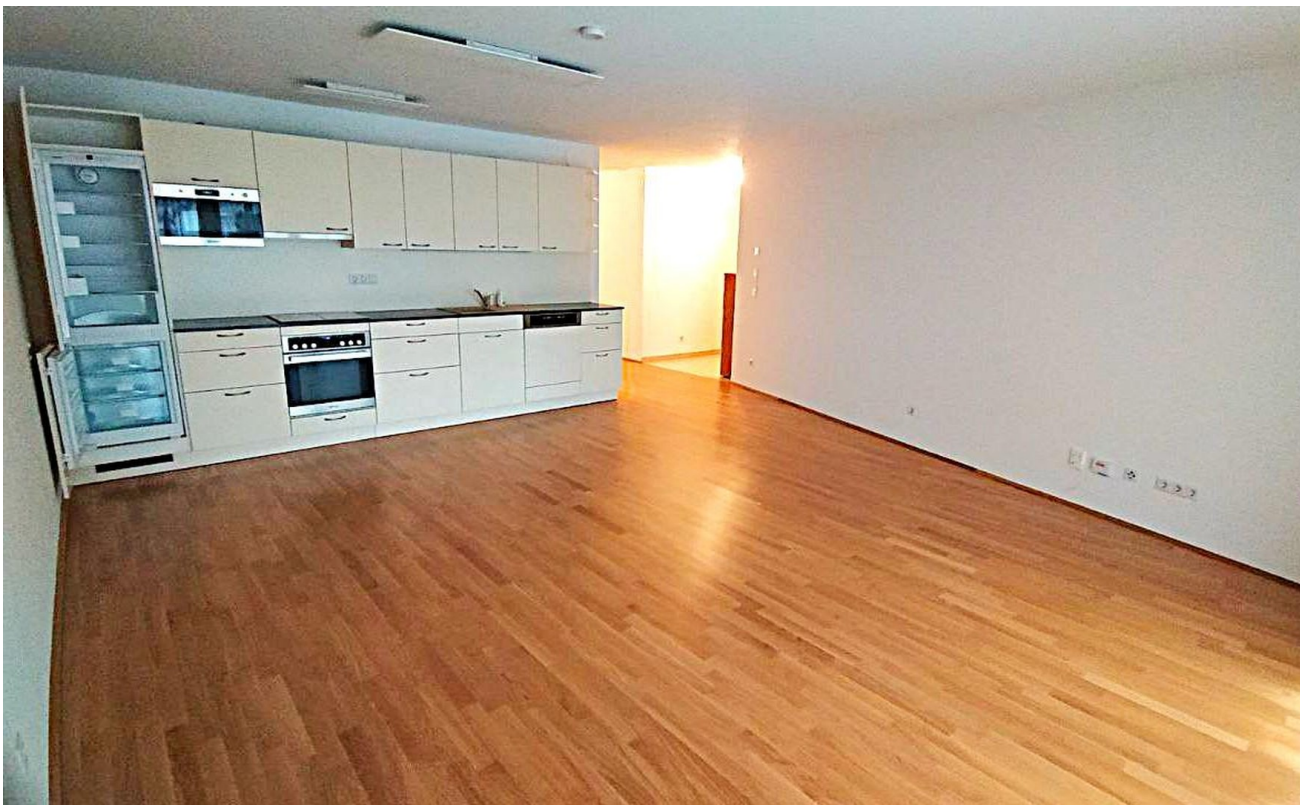
# Exposé - Galerie



Vorraum mit Bodenfliesen



Vorraum



Wohnküche

# Exposé - Galerie



absolut neuwertige DAN Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer



1. Zimmer



2. Zimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



WC



