

Sunny Secret!



Wohn- und Esszimmer

Objektnummer: 3100_1085

Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	ca. 2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



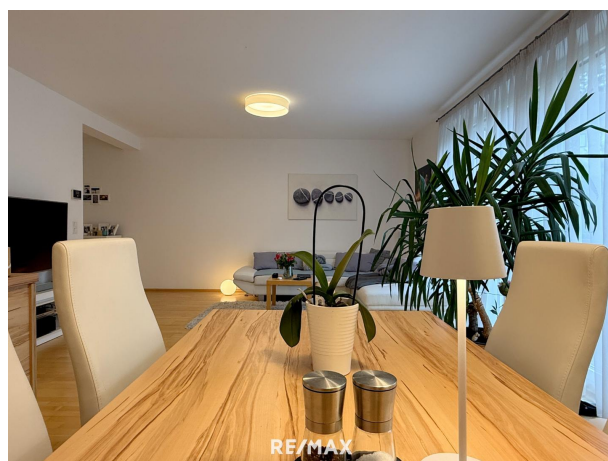
Doris Deutsch

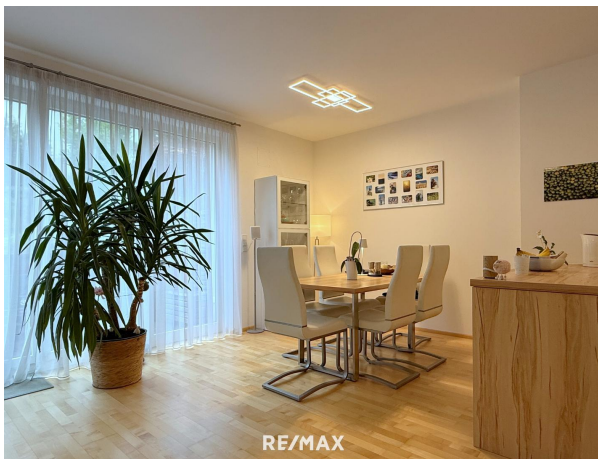
Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg



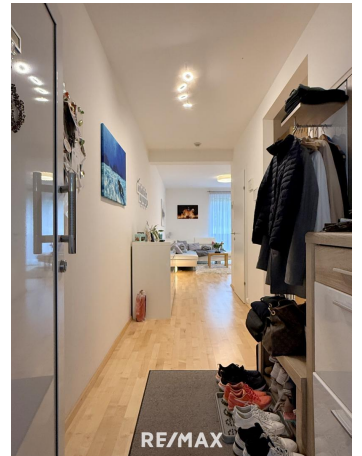














Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im ersten Stock einer kleinen, aber feinen Wohnanlage (Baujahr 2013) bietet genau das, was viele suchen – aber nur wenige finden: Gelassenheit mitten im Leben. Eingebettet in eine Umgebung von hübschen Einfamilienhäusern, sind Sie nur einen gemütlichen Spaziergang vom Klosterneuburger Zentrum entfernt – und doch liegt hier eine Stille in der Luft, die man kaum für möglich hält. Nur das Zwitschern der Vögel durchbricht die entspannte Kulisse.

Die rund 85 m² Wohnfläche zeigen sich durchdacht, hochwertig und mit einer charmanten Leichtigkeit. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein einladendes Vorzimmer, das direkt ins Herz der Wohnung führt: ein großzügiger Wohnbereich mit offenem Essplatz und einer maßgefertigten Peter-Max-Küche in edlem Kernapfelholz. Die Geräte? Natürlich Markengeräte – eh klar.

Der Essplatz? Fast zu schön, um wahr zu sein – Tisch und Küche im selben eleganten Holzton, abgestimmt wie ein guter Anzug. Und das Beste: Er bleibt gleich da. Vom Tisch aus geht der Blick ins Grüne – selbst wenn die Terrassentür mal geschlossen ist, bleibt's lichtdurchflutet und freundlich. Und der Kaminanschluss? Der wartet nur darauf, für heimelige Abende aktiviert zu werden. Muss nicht – kann aber richtig was!

Und weil der Wohnbereich nicht nur schön, sondern auch großzügig ist, findet dort locker auch noch eine Wohnlandschaft Platz, in die man sich abends einfach reinplumpsen lässt. Ob Netflix, Nickerchen oder kreative Auszeit – hier spielt das Leben, wie man es gern hat.

Zwei weitere Zimmer warten darauf, von Ihnen benannt zu werden – Schlafzimmer, Homeoffice, Yogaraum oder Gästezimmer? Ganz wie's grad passt.

Im Badezimmer haben Sie die Qual der Wahl, baden oder duschen! Und auch hier machen Sie mit den Maßmöbeln von Peter Max eine gute Figur. Das fixe Fenster bringt Tageslicht und setzt die Morgentoilette so richtig in Szene.

Ein Abstellraum in der Wohnung und ein zweiter, gleich vor der Tür, sorgen für Ordnung mit System. Ihr Auto parkt am eigenen Stellplatz direkt vorm Haus (nicht überdacht), und der Lift bringt Sie bequem nach oben – barrierefrei und zukunftssicher.

Die Wohnung liegt auf einem Baurechtsgrund – dafür sind rund € 189,– im Monat zu zahlen. Klingt nach Stolperstein? Nicht wirklich. Denn mit Heizkosten von nur ca. € 52,– im Monat holt sich diese Wohnung einen klaren Punktsieg zurück. Energieeffizient gebaut, angenehm temperiert – und unterm Strich oft günstiger als andere.

Diese Wohnung ist nichts für Durchschnittsdenker. Sondern für Menschen mit Gespür für Qualität, Lage und Stil. Viel Sonne, viel Ruhe, viel Wohnfreude – und das zu einem Preis, bei

dem man zweimal hinschauen darf.

Rufen Sie mich an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – ich freu mich drauf, Ihnen dieses feine Stück Wohnqualität persönlich zu zeigen.

Der Preis: € 370.000,-- Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 33.2 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm B
ebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)