

Kleines Paradies in Grünruhelage



Hausansicht

Objektnummer: 0001010631

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1930
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	24,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 229,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



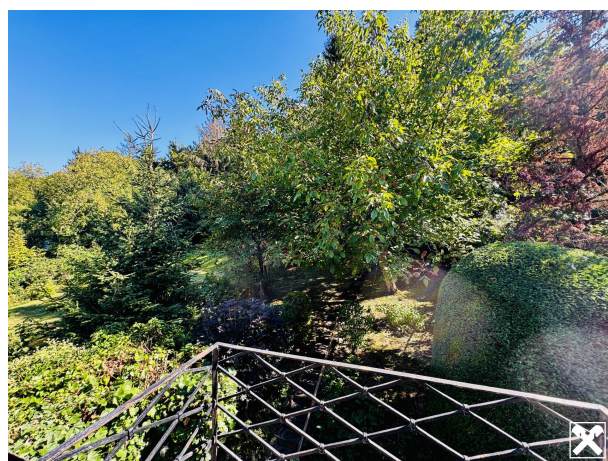
Mag. Beate Bernleithner

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 517 28









Objektbeschreibung

Kleines Haus mit Renovierungsbedarf

Zentrale Grünruhelage in Kierling

Ob Hauptwohnsitz oder Wochenendparadies: Dieses Haus aus dem Jahr 1930 erfreut mit seinem typischen Altbaucharme und seinem idyllischen Garten!

Facts:

- Grundstücksgröße: 493m²
- Abmessungen: Breite ca. 10m, Länge ca. 49m
- Widmung: BW- 2 WE, 0.00, k, I,II

Haus:

- Haus Baujahr 1930
- UG: ca. 24m²
- EG: ca. 48m²
- Dachboden: ca. 32m²

Die Größenangaben sind auf Grund des alten Planes nur eine Grobschätzung.

Man betritt das Haus im **Souterrain**. Hier gibt es Platz für Garderobe, Lagerkeller, Dusche und Toilette.

Über eine Stiege kommt man ins **Erdgeschoß** des Hauses. Auf dieser Ebene befinden sich das südseitige Wohnzimmer mit hübscher Aussicht in den Garten, eine gemütliche Küche, ein Schlafzimmer nach Norden mit Blick auf den Ölberg, Toilette und Vorraum. Der schöne Fischgrätboden, die alten Türen und die weißen Kastenfenster sorgen für ein heimeliges Wohngefühl.

Der **Dachboden** wurde zu einem gemütlichen Rückzugsbereich adaptiert. Von hier hat man nette Ausblicke ins Grüne.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mit zwei Holzöfen.

Wer mehr Platz benötigt, dem bietet sich die Möglichkeit, das Haus (in gekuppelter Bauweise errichtet) noch zu erweitern. Gemäß Flächenwidmung ist eine Bebauung von ca. 124m² möglich (vorbehaltlich Baubewilligung). Derzeit sind ca. 60m² bebaut.

Kanal, Wasser und Strom sind am Grundstück. Gas liegt in der Straße.

Da das Haus schon etwas in die Jahre gekommen ist, braucht es einen neuen Besitzer, der es gerne nach seinen Vorstellungen herrichtet.

Erholung pur gibt es im romantischen, naturbelassenen **Garten** mit reichlich Baumbestand. Ein Baumhaus würde sich hier gut einfügen!

Über eine massive Holztreppe am Ende des Grundstücks kommt man über die Böschung zum hinteren Ausgang der Liegenschaft.

Diese Liegenschaft ist die Gelegenheit, sich zu überschaubaren Kosten einen Wohnsitz in Klosterneuburg zu schaffen!