

**"Lage - Sackgasse!| Bungalow| Top-gepflegte Liegenschaft"**



 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

Hausansicht - Garten

**Objektnummer: 1626\_27606**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Graf**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



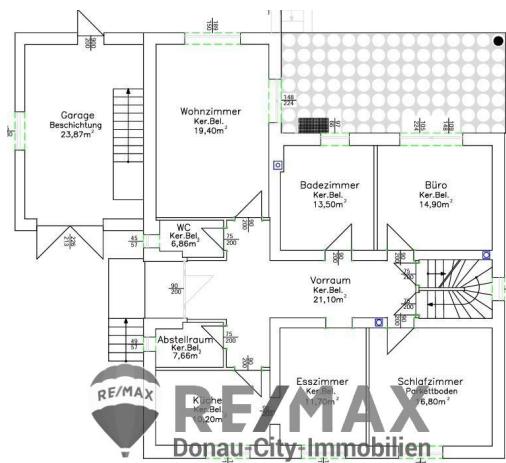
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien









 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



# Objektbeschreibung

**" Auf der Sonnenseite des Lebens! "**

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Klosterneuburg Weidling, am Ende einer ca, 3,5km langen, ruhigen Sackgasse, nach einer von Schafen bevölkerten Wiese und "vor den Toren" des Naturparks Eichenhain. Es steht auf einem ca. 550m<sup>2</sup> großen, südlich ausgerichteten Grundstück.

## **Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:**

Wohnebene (EG) :zentraler Vorraum mit Garderobe; großes Wohnzimmer und Ausgang auf die gartenseitige Terrasse; Küche mit Zugang zum aktuellen Esszimmer; Abstellraum; großes Bad, separates WC; Schlafzimmer; aktuelles Büro mit Ausgang auf die Terrasse.

Das Haus ist voll unterkellert: Vorraum; voll eingerichtetes Kellerstüberl; Abstellraum; Gästezimmer bzw.Sommer-Schlafzimmer; Waschküche; Heizraum mit anschließendem Tankraum; Werkstatt; Stiegenaufgang zur Garage.

Eine große Garage befindet sich linkerhand vom Haus und ist vom Garten und wie beschrieben vom Keller aus zugänglich.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Ölzentralheizung.

## **Lage und Infrastruktur:**

Klosterneuburg Weidling ist ein optimaler und elitärer Wohnort für Familien und für alljene, die gerne im Grünen wohnen möchten und dennoch nicht auf all die Vorzüge der Bundeshauptstadtnähe verzichten möchten.

Die Station der Autobuslinie 401 ist "praktisch vor der Haustüre". Der Bus verbindet Weidling mindestens halbstündlich (sonn- und feiertags stündig) mit Klosterneuburg und den Bahnhöfen Klosterneuburg-Weidling und Klosterneuburg-Kierling.

Klosterneuburg bietet überdies eine große Auswahl an Kindergärten und Schulen, Sport und Freizeitmöglichkeiten. Auch die ärztliche Versorgung ist ausgezeichnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 108.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwC

ärmebedarf: