# Wohnung/Praxis/Büro/Atelier im historischen Zentrum von Klosterneuburg

Wohnraum mit Gewölbedecke

## Objektnummer: O2100162930

## Eine Immobilie von Immoexpress KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3400 KLOSTERNEUBURG |
| **Wohnfläche:** | 110,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 113,50 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Keller:** | 3,50 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 122,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 319.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

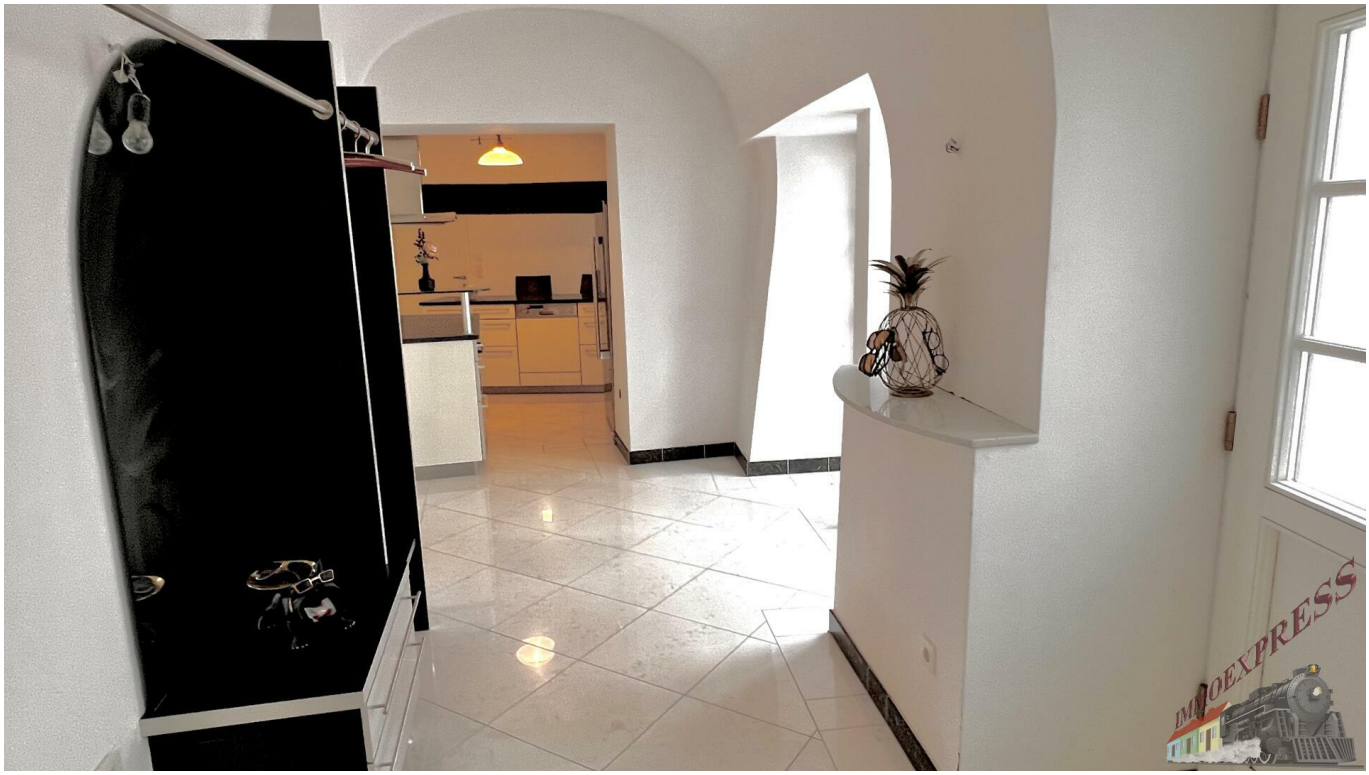
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Wolfgang Kalinka**

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 676 64 64 859



ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

In der "Oberen Stadt" nahe des Rathausplatzes und des berühmten Klosterneuburger Stifts steht diese außergewöhnliche Liegenschaft zum Verkauf. Es bietet sich Ihnen hier eine äußerst seltene Gelegenheit, den Charme eines historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten moderner technischer Standards und hochwertiger Ausstattung zu verbinden.
So wurde diese Wohnung im Rahmen einer Generalsanierung im Jahre 2005 u.a. mit doppelt verglasten Fenstern, einer Fußbodenheizung, sowie hochwertigen Echtholzparkett- und Fliesenböden ausgestattet. Mehrere in Wände und Decken integrierte Spots sorgen für angenehmes Flair und gehobenes Ambiente, ebenso wie die maßgefertigte Tischlerküche mit Granitarbeitsplatten und Markengeräten von Siemens bzw. Whirlpool. Eine Entkalkungsanlage sorgt zudem für eine optimale Wasseraufbereitung.
Durch den idyllischen Innenhof betreten Sie die Liegenschaft und gelangen so in den großzügigen und hellen Vorraum mit ausreichend Stauraum und anschließend in die optisch abgegrenzte Einbauküche mit dem geräumigen "Side by Side"-Kühlschrank.
Vom ca. 31 m2 großen Wohn-/Essbereich aus gelangen Sie jeweils in die beiden weiteren Räume. Zur Linken in Ihr Schlafzimmer bzw. den Master-Bedroom (ca.23m2) mit Kleiderschrank und -Kommode und dem „En Suite“-Badezimmer inkl. Badewanne mit Massagedüsen/Whirlpool-Funktion und dimmbaren Deckenspots.
Zur rechten Hand befindet sich ein über 20m2 großer Raum, der je nach Bedarf als Kinderzimmer, Homeoffice, Wellness-/Fitnessraum, etc. genutzt werden kann.
Ein weiteres separates Badezimmer, ein Abstellraum und selbstverständlich ein Ihnen zugeordnetes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.
Es liegt überdies ein weiterer Grundrissplan auf, der ursprünglich 4 Zimmer zuzüglich 1 Kabinett vorsah. Dies unterstreicht, dass es abhängig von Ihren Bedürfnissen und Prioritäten weitere vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten gibt. Die Wohnung eignet sich somit für Familien mit Kindern ebenso wie für Singles oder Paare. Ebenso bietet sich auch die Kombination von Wohnen und gewerblicher Nutzung an.
Aber auch die ausschließliche Nutzung als Arztpraxis, Büro, Kanzlei oder Atelier aufgrund der vorteilhaften Lage mitten in Klosterneuburg ist hier eine vielversprechende Option.
Ein nahe gelegener KFZ-Stellplatz kann separat angemietet werden.
Am Fuße des Wienerwalds, direkt an unserer schönen blauen Donau und angrenzend an unsere Hauptstadt Wien gelegen, bietet Ihnen die Stadt Klosterneuburg mit einer Einwohnerzahl von ca. 27.000 sowohl den Charme einer Kleinstadt, als auch die adäquate Infrastruktur betreffend einerseits Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen, Nahversorgern, Baumärkten, Banken und ärztlichen Einrichtungen etc., die zum Teil auch fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Viele Gastronomiebetriebe, darunter traditionsträchtige Heurigen, komplettieren das Gesamtpaket.
Die Lage an der Donau, am Wienerwald und am nahen Tullnerfeld eröffnet Ihnen unmittelbaren Zugang zu einem absoluten Naturparadies mit unzähligen Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten wie u.a. Wandern, Radfahren am Treppelweg entlang der Donau oder einen Besuch im Strandbad oder im berühmten Freizeit- und Sportzentrum "Happyland".

Zahlreiche Veranstaltungen in der Stadt Klosterneuburg, aber auch im angrenzenden Wien, oder etwa auf der „Donaubühne“ im nahen Tulln lassen auch für kulturell Interessierte keine Wünsche offen und sorgen für Ihre Unterhaltung.
Hervorzuheben ist außerdem die hervorragende Verkehrsanbindung, die es Ihnen ermöglicht, Wien (z.B. BHF Wien Mitte) in weniger als 25 Minuten sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch mit dem KFZ zu erreichen.
Die Betriebskosten inkl. der Rücklagen belaufen sich auf ca. €400,-/Monat.
Sämtliche Angaben zur Liegenschaft basieren auf Informationen vom Abgeber und/oder Dritten und sind ohne somit Gewähr.
Kauf Nebenkosten:
Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis
Grundbucheintragung: 1,1 % v. Kaufpreis
Kaufvertragserrichtung: Nach Absprache mit dem Vertragserrichter
Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.