# Erholungsgebiet Greifenstein greifbar!

Straßenansicht Haus

## Objektnummer: 3100_977

## Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3421 Höflein an der Donau |
| **Baujahr:** | ca. 1976 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 119,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 183,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 350.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

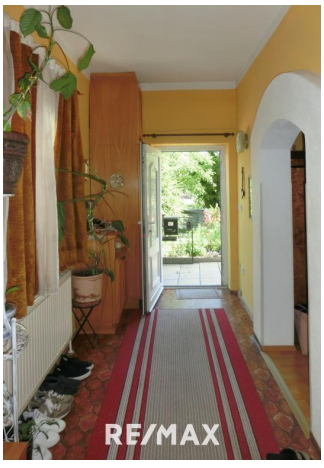
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Doris Deutsch**

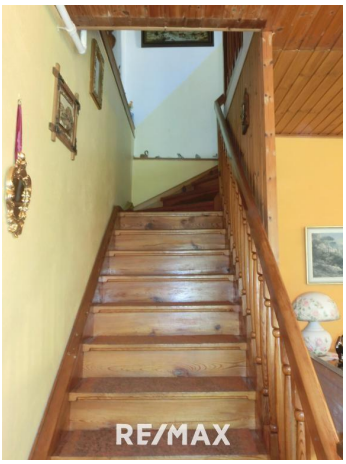
Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg

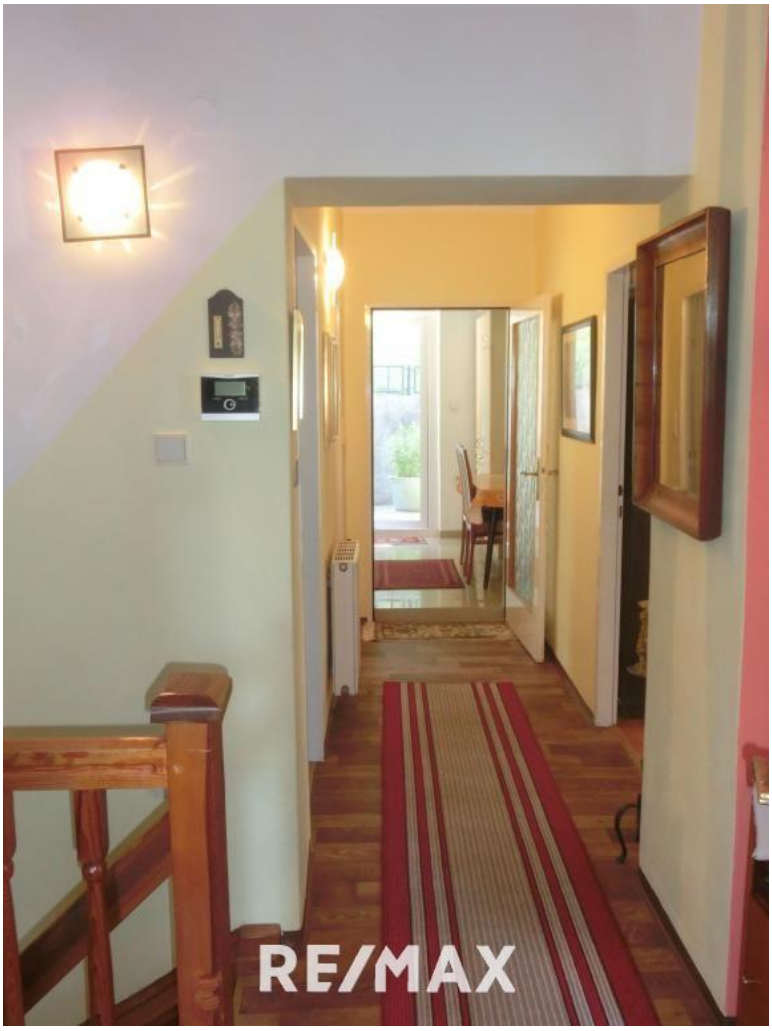
Gerne stehe ich Ihnen [redacted] termin zur Verfügung.



RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

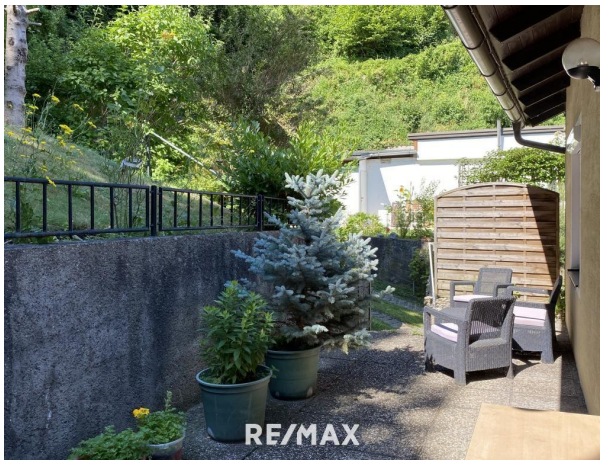
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

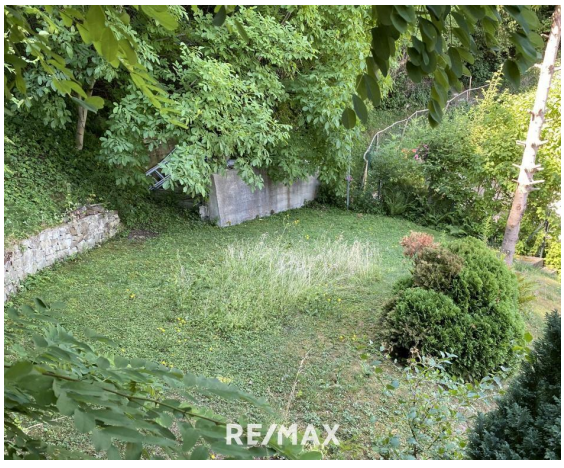
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Nur ein paar hundert Meter trennen Sie von einem herrlichen Ausflugsgebiet, dem Greifensteiner Alt-Arm der Donau. Ob Sommer oder Winter, dort findet jeder sein Platzerl, um sich erholen zu können. Ein Idyll zum Quadrat, gleich in der Nähe zu wohnen ist auf alle Fälle ein Privileg.

Am Ende von Klosterneuburg befindet sich dieses tadellose Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² in gutem Zustand, erbaut Mitte der 70er Jahre.

Der kleine Vorgarten bereits erhöht, als Terrasse zum Ausschau halten gut geeignet, muss doch hier jeder bei Ihnen vorbei. Nichts bleibt Ihnen verborgen.

Eingetreten ins Haus befindet man sich im Vorraum, eine geräumige Garderobe mit viel Platz. Geradeaus geht’s vorbei am Heizraum, in die große Garage, geschlichtet könnten ohne weiteres zwei Autos Platz finden. Bequem eben nur ein Auto, dafür sämtliche Zweiräder, die Sie auftreiben können.

Wieder zurück zum Eingang, finden Sie sich in „The Hall“ wieder. Die Raumhöhe von 2,7 m macht sich hier deutlich bemerkbar, der großzügige Charakter diesen Raum zu etwas ganz Besonderem. Ob Sie gleich hier Ihr Wohnzimmer gestalten oder in einem der oberen Zimmer, bleibt Ihnen überlassen, doch in diesem Raum kommt alles ganz anders zur Geltung. Ein Schwedenofen als Tüpfelchen auf dem i erwärmt nicht nur Ihr Herz.

Die Holztreppe hinauf, gelangt man zum Rest vom Haus. 3 Zimmer in unterschiedlichen Größen und eine schöne Küche wartet dort auf Sie. Das Badezimmer ist klein und schreit richtig nach Erneuerung, ebenso wie das WC nebenan.

Durch die Küche geht’s zur hinteren Terrasse, geräuschtechnisch könnte das fast als Ruhelage durchgehen, ebenso im Haus ist nichts von der davorliegenden Straße zu vermerken, wurden die 3-Fach-Fenster doch vor ca. 9 Jahren getauscht.

Von der Terrasse führen nochmals Stiegen bergauf, dort finden Sie ein hübsches ebenes Gartenplätzchen. Ideal für ein Pool, ein Trampolin, eine Sandkiste und ein Spielhaus. Eine nette Ecke jedenfalls zum Relaxen.

Alles in Allem ist das Haus wirklich in einem guten Zustand, bis auf das Badezimmer kann das Haus sofort bezogen werden. Sollten Sie mehr Platz benötigen, zeige ich Ihnen gerne einen projektierten Plan über den Ausbau des Dachgeschosses. Zusätzliche ca. 65 m² sind hier mühelos möglich.

Zu Fuß oder mit dem Rad sind Sie in Windeseile am Greifensteiner Badestrand, der Altarm der Donau ein Paradies für alle Naturliebhaber. Auch die Bahn ist nur wenige Schritte entfernt,

somit auch die Orte Klosterneuburg Stadt, Wien oder Tulln perfekt erreichbar.

Ich freue mich auf Ihren Anruf und auf die darauffolgende Besichtigung.

Der Preis: € 350.000,-- Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 183.2 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: E

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 :-)