

IMMOBILIEN HUBNER



**Grüner Familientraum: 189 qm Nutzfläche. Wald. Garten.
Ruhelage. Fixpreis € 530.000,-**

INFORMATIONEN

Adresse:	3400 Klosterneuburg Roseggergasse 60
Wohnfläche:	ca. 132 m ²
Grundfläche:	ca. 1.000 m ²
Zimmer:	5 (4 Schlafzimmer)
Keller:	voll unterkellert
Außenfläche:	Balkon 7 m ² + Terrasse 20 m ²
Vorschreibung/ Quartal:	€ 286,75 inkl. MwSt.

Kaufpreis: € 530.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.



Sie suchen für sich und/oder Ihren PartnerInn, bzw. Ihre Familie ein Einfamilienhaus?

Ein bissl außerhalb, aber doch sehr nahe an Wien sollte es sein, umgeben von viel Grün, ruhig gelegen, geräumig, gemütlich, mit Garten und leistungsfähig.

Wir haben dieses Haus für Sie gefunden! Am Waldrand fast Klosterneuburg (Kierling) gelegen, befindet sich das ca. 965 Quadratmeter große Grundstück. Ein Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit großem Garten. Direkt angrenzend ist ein Naturschutzgebiet. Ein Swimmingpool macht heiße Tage zum Genuss und die ebenfalls vorhandene Sauna wärmt Sie an kalten Tagen. Der große Wohnbereich in offener Gestaltungsweise und großen Fensterfronten lässt viel Tageslicht herein, inklusive herrlicher Aussicht in den schönen Garten.

Das geräumige Haus, Baujahr 1969, bietet eine Wohnfläche von ca. 114m². Zusätzlich gibt es einen großen und hellen Wohnraum im Erdgeschoss mit ca. 40m², plus Nebenräume, Sauna und Garage. Der Zustand des Hauses ist einfach aber gepflegt, jedoch sind Adaptierungen noch notwendig. (die Therme entspricht nicht mehr dem neuesten Stand der Technik, sowie die thermische Sanierung des Hauses, die Bäder und Küche sind schon etwas in die Jahre gekommen..), um es für Sie perfekt zu machen!! Das Haus verfügt über eine gute und großzügige Raumaufteilung.



*Highlights &
Ausstattungs-
merkmale auf
einen Blick:*

- Eigengrund
- wunderschöne und RUHIGE Lage
- fast uneinsehbarer Garten mit angrenzendem Waldstück
- super brauchbare Wohnräume im Kellergeschoss
- sehr nah an Wien
- Garage
- Pool
- Räume veränderbar
- Sauna
- großzügige Süd-Terrasse und Süd-Garten
- sehr gute Raumaufteilung
- schmaler KFZ Abstellplatz

- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Heizung und Warmwasser kombiniert mit Gasbrennwertgerät
- Fenster der Firma Josko von 2006- in gutem Zustand
- Wärmedämmfilz DOMO 14cm auf Geschoßdecke verlegt von 2009

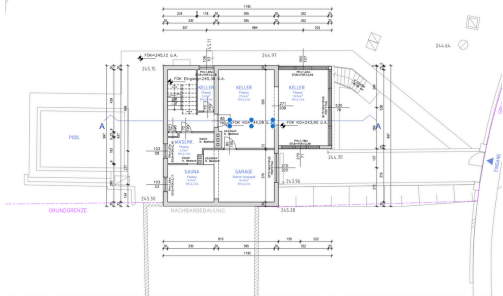
Raumaufteilung:

RAUMAUFTeilUNG OBERGESCHOSS ca.57m²

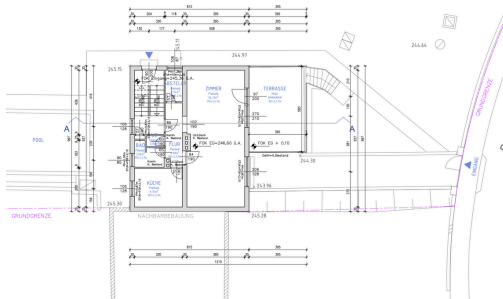
- Flur/Gang ca. 5m²
- Zimmer ca. 21m²
- Zimmer ca. 16m²
- Zimmer ca. 9m²
- einfaches Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken ca. 3m²
- WC ca. 1m²
- Abstellraum ca. 3m²
- Balkon ca. 6m²

RAUMAUFTeilUNG WOHN-KELLER ca. 75m²

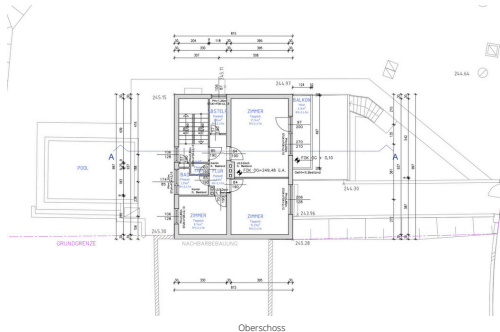
- Abstellraum ca. 4m²
- Sauna ca. 9m²
- Garage ca. 14m²
- Wohnkeller ca. 40m²
- Waschküche ca. 6m²



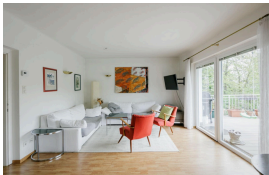
Kellergeschoss

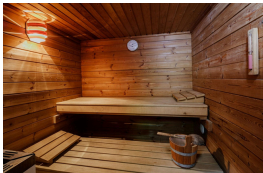


Erdgeschoss



Oberschoss





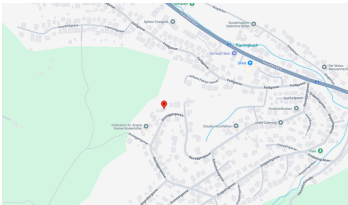
öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Lage des Hauses am Waldrand bietet auch Natur- und Wanderliebhabern viele Möglichkeiten.

Direkt vom Haus aus können Sie auf eine Wanderung durch den angrenzenden Wald aufbrechen, oder die umliegende Landschaft mit dem Fahrrad erkunden. Die ruhige und idyllische Lage bietet eine perfekte Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und sich zu entspannen.

Kierling Stegleiten

- Bushaltestelle Linie 400



KONTAKT:

Anette Mazanec

Mobil: +43 664 44 888 79

Email: anette.mazanec@hubner-immobilien.com

Website: www.hubner-immobilien.com

HUBNER IMMOBILIEN GMBH

FRED-ZINNE-MANN-PLATZ 4 Top 3.2

1030 WIEN - AUSTRIA