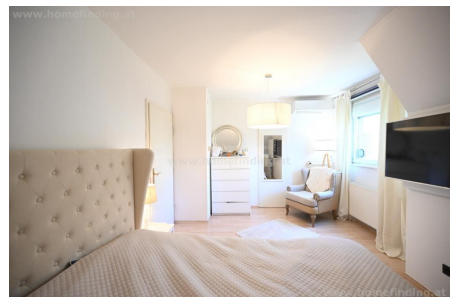
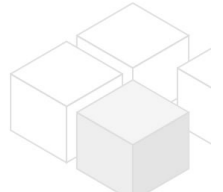
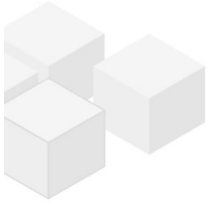


# Einfamilienhaus mit Pool und schönem Blick / Wohnen am Ölberg

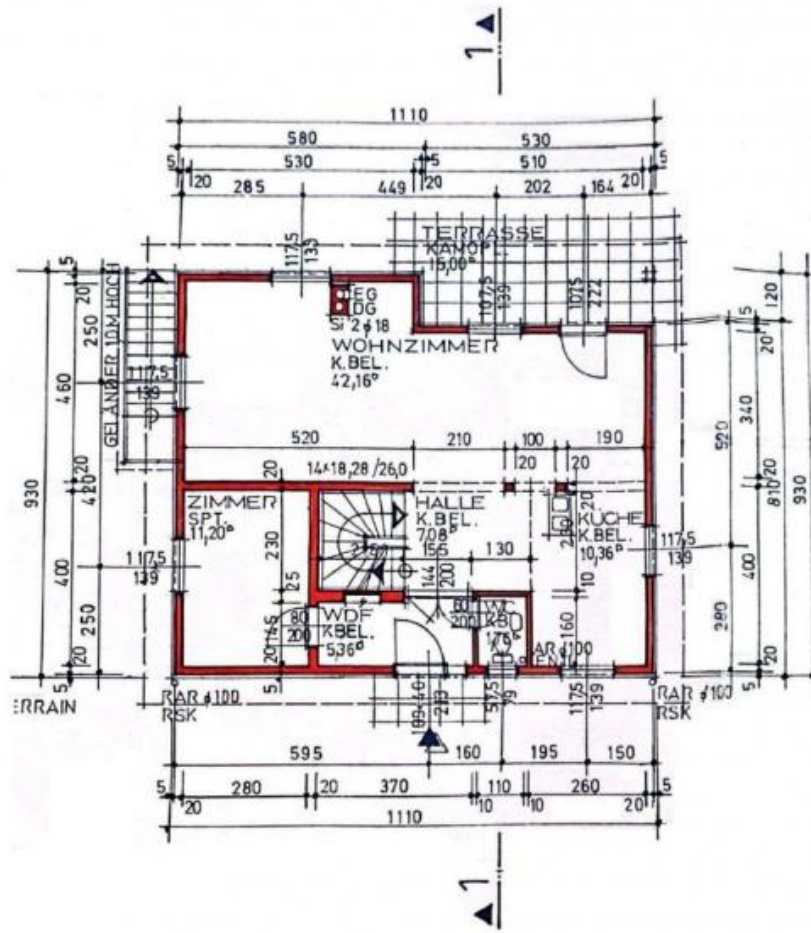


📍 3400 Klosterneuburg, Nähe: Klosterneuburg

€ 990.000,- Kaufpreis



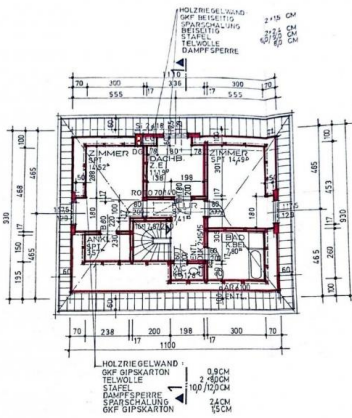
Pläne



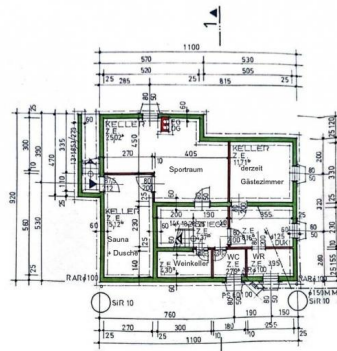
ERDGESCHOSS  
VERBAUTE FLÄCHE  
WOHNNUTZFLÄCHE

±0,00 = 298,85  
96,78 M<sup>2</sup>  
77,90 M<sup>2</sup>

www.homefinding.at



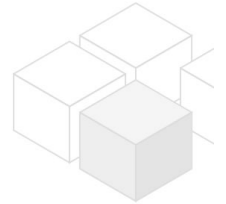
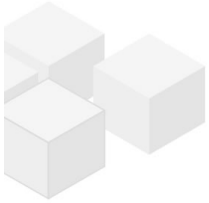
DACHGESCHOSS  
WOHNNUTZFLÄCHE 16,56 M<sup>2</sup>  
www.homefinding.at



KELLERGESCHOSS -256  
VERBAUTE FLÄCHE  
NUTZFLÄCHE 80,84 M<sup>2</sup>  
75,42 M<sup>2</sup>  
www.homefinding.at

# Zur Immobilie

---



Dieses sehr schöne Einfamilienhaus mit Pool und Blick befindet sich in Höhenlage von Klosterneuburg.

#### LAGE

Das Stadtzentrum von Klosterneuburg ist in wenigen Minuten per Auto oder Bus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Volksschule, Kindergarten, Apotheke, Supermärkte etc befinden sich ca 4 Minuten entfernt. Entlang der Donau gibt es einen schönen Donauradweg.

#### OBJEKT

Das Haus verfügt auf 3 Ebenen über folgende Räume:

##### >EG:

- .Vorzimmer
- .ca 42m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit Kamin
- .offene Küche
- .Schlafzimmer
- .WC
- .Gartenterrasse mit Pool und Jakuzzi

##### >OG:

- .Vorraum
- .Schlafzimmer mit Schrankraum
- .2 weitere Schlafzimmer
- .Badezimmer (Wanne, Dusche, Fenster)
- .WC

##### >KG:

- .Vorzimmer
- .Zimmer
- .Fitnessraum
- .Wirtschaftsraum
- .Weinkeller
- .Sauna mit großer Dusche
- .Aufgang zum Garten

##### Ausstattung:

- .möbliert
- .Fliesen- und Parkettböden
- .Kamin im Wohnzimmer
- .Swimming-Pool
- .Jakuzzi
- .Waschmaschine
- .Trockner
- .Sauna
- .Alarmanlage
- .Garage für 1 Auto

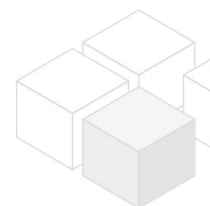
##### derzeitige monatl. Betriebskosten €110,00:

- .Wasser: € 41,00
- .Kanal & Gemeinde: € 54,00
- .Müll: € 15,00

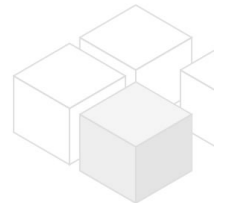
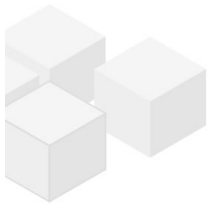
#### KOSTEN

Kaufpreis zuzüglich folgender Nebenkosten:

- . 3,5% Grunderwerbssteuer
- . 1,1% Grundbucheintragungsgebühr



- 
- . 3% Provision vom Kaufpreis + 20% MWST
  - . Vertragserrichtungskosten (Anwalt, Notar) + Barauslagen
  - . allfälliger Bankkredit



## Allgemeines

---

Objektnummer	11724
Immobilientyp	Haus

## Kosten

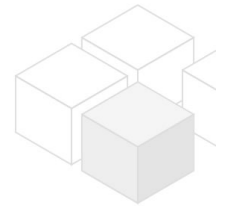
---

Kaufpreis	€ 990.000,-
Betriebskosten brutto	€ 110

## Basisdaten

---

Wohnfläche	127.49m <sup>2</sup>
Nutzfläche	202.49m <sup>2</sup>
Grundfläche	687m <sup>2</sup>
Kellerfläche	75m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Bad	2
WC	3
Alter	Neubau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	sofort
Vertragsart	--



## Ausstattung

---

Heizungsart	Etagenheizung
Möbliert	ja
Boden	Parkettboden
Parken	Garage
Küche	ja
Terrasse	1
Pool	1
Satellitenfernsehen	ja

## Angaben zum Energieausweis

---

HWB Energieklasse	D
-------------------	---

## Lage

---

Nähe	Klosterneuburg
------	----------------