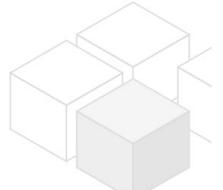


# Einfamilienhaus am Ölberg: mit Pool und Blick - befristet

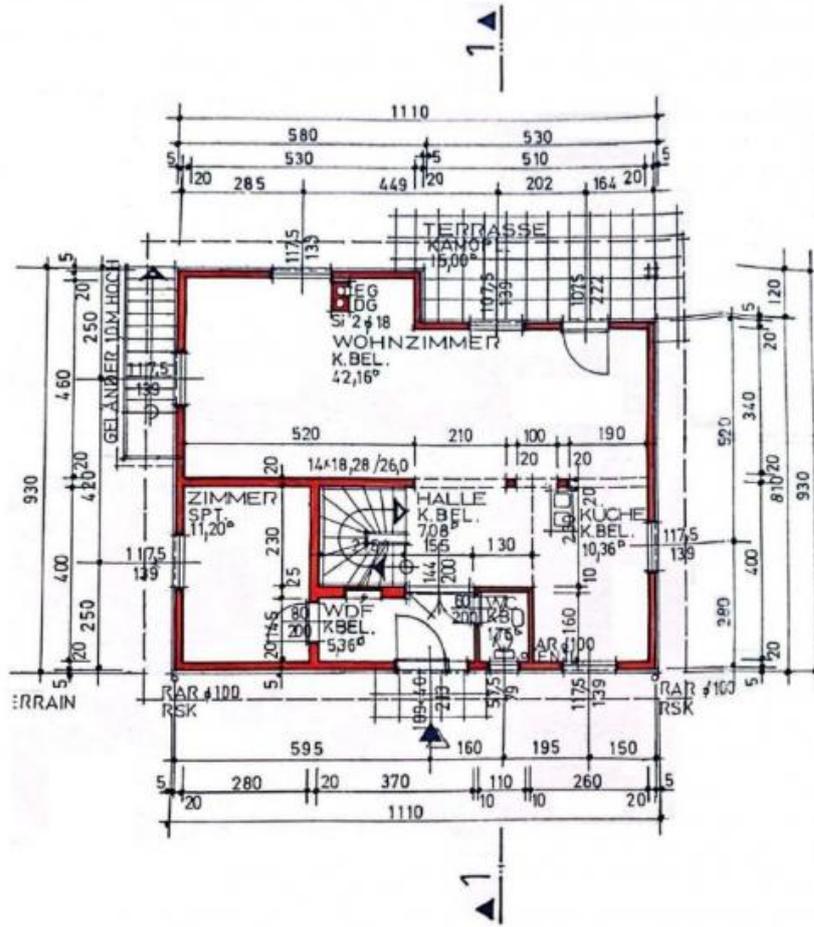


📍 3400 Klosterneuburg, Nähe: Klosterneuburg

€ 1.400.000,- Kaufpreis



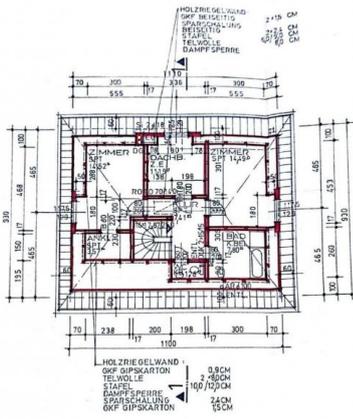
Pläne



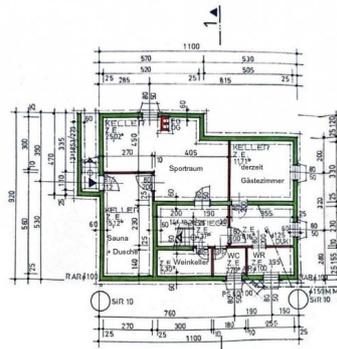
ERDGESCHOSS  
VERBAUTE FLÄCHE  
WOHNNUTZFLÄCHE

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

www.homefinding.at



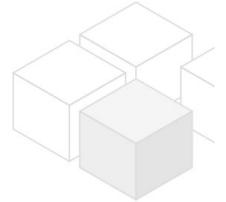
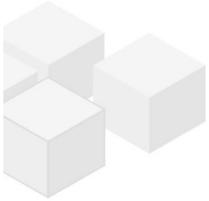
DACHGESCHOSS  
WOHNNUTZFLÄCHE 286  
www.homefinding.at



KELLERGESCHOSS  
VERBAUTE FLÄCHE  
NUTZFLÄCHE -256  
www.homefinding.at

# Zur Immobilie

---



beziehbar: Herbst 2025

Dieses sehr schöne, komplett möblierte 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

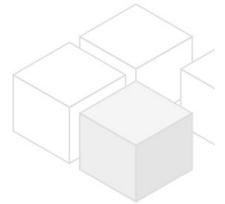
##### Ausstattung:

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

#### KOSTEN

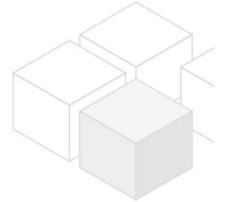
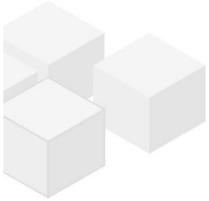
Kaufpreis zuzüglich der üblichen Nebenkosten:

- .3,5% Grunderwerbssteuer
- .1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- .Kosten der Vertragserrichtung (Anwalt/Notar)
- .Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% MWSt
- .allfällige Kreditkosten



---

Der Makler ist Doppelmakler, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.



## Allgemeines

---

Objektnummer	11724
Immobilientyp	Haus

## Kosten

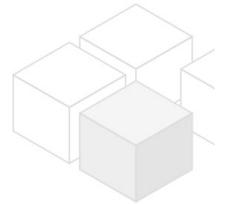
---

Kaufpreis	€ 1.400.000,-
-----------	---------------

## Basisdaten

---

Wohnfläche	200m <sup>2</sup>
Nutzfläche	214m <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	Herbst 2025 (ca 1.10.2025)
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
------	----------------