

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Friedrich Traudtner

+43 664 / 225 59 85

+43 (0)1 / 718 48 02

traudtner@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

KLOSTERNEUBURG-ÖLBERG: DOPPELHAUSHÄLFTE MIT 6 ZIMMERN, GARTEN UND HERRLICHER AUSSICHT



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47034
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Tulln
Ort:	Klosterneuburg
Verkehrsanzbindung:	BUS 402

KOSTEN

Preis:	€ 1.349.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	144,33 m ²
Balkon Fl. ca.:	9,50 m ²
Terrassenfläche ca.:	18,60 m ²
Gartenfläche ca.:	181,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1990
Zimmer:	6

Ein Ausblick, der verzaubert: Von dieser am Ölberg gelegenen Doppelhaushälfte in Klosterneuburg-Ölberg genießen Sie ein Panorama, das seinesgleichen sucht - jeden Tag ein Gefühl von Urlaub zuhause. Diese 2019 komplett renovierte Immobilie verbindet modernen Wohnkomfort mit einer einzigartigen Lage und einer ruhigen Wohnatmosphäre (Sackgasse).

Auf 6 helle und gut aufgeteilte Zimmer verteilt (insgesamt 4 Etagen) bietet dieses Haus sowohl Familien als auch Paaren oder Berufstätigen im Homeoffice den idealen Rückzugsort. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder seinen privaten Bereich genießen kann, während helle Wohnräume ein offenes und freundliches Ambiente schaffen.

Besonders hervorzuheben sind die umfassenden Modernisierungen und Renovierungen: neue Leitungen, eine stilvolle moderne Einbauküche mit sämtlichen Geräten, ein hochwertiges Badezimmer, elektrische Jalousien an allen Fenstern und Türen sowie die

Stellplätze	1
Freiplatz:	
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	41 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,84
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Keller	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

Klimatisierung ab der 1. Etage. Auf dem Dach wurde zudem bereits eine Vorrichtung-Verkabelung einer zukünftigen Photovoltaikanlage geschaffen - hier sind Sie bestens für die Zukunft vorbereitet.

Die großzügige Terrasse im Erdgeschoss, der gepflegte Garten und der Balkon im 1. Stock bieten gleich mehrere Möglichkeiten, die traumhafte Aussicht und die ruhige Lage in vollen Zügen zu genießen. Zusätzlichen Platz für Stauraum und Waschmaschine und Wäschetrockner bietet der vielseitig nutzbare Keller.

Darüber hinaus überzeugt die Lage mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Die Buslinie 402 bringt Sie direkt in den Ort Klosterneuburg, (Bahnhof) wo sie sämtliche Nahversorgung sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielseitige Freizeitangebote finden. Die Lage vereint idyllische Ruhe mit der Nähe zur Großstadt - Wien ist schnell und bequem erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte vereint Lebensqualität, Ruhe, moderne Ausstattung und höchsten Wohnkomfort - ein Wohntraum mit Weitblick, der keine Wünsche offen lässt.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 1.349.000,00
Provision: 3% des Kaufpreises +20% USt

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen eine Besichtigung vereinbaren?

Herr Friedrich Traudtner steht Ihnen gerne unter +43 664 2255985 oder unter traudtner@immovos.at zur Verfügung!



