

Klosterneuburg Zentrum:

Sanierungsbedürftiges Haus mit sonnigem Garten auf Pachtgrund

3400 Klosterneuburg, Nähe: Rathausplatz – Krankenhaus - Stadtplatz – Bahnhof

Klosterneuburg Kierling



Adresse: Mühlengasse 9, 3400 Klosterneuburg

Wohnnutzfläche: ca. 110 m²

Zimmer: 6

Terrasse: ca. 27 m²

Grundfläche Grundstück: 700 m²

Baujahr: 1928, Erweiterung 1967

Heizung: Gas

HWB: Energieausweis in Arbeit

Kaufpreis: EUR 255.000

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

Pacht pro Monat: rd. EUR 970

**Kosten für Wasser, Müll, Kanal, Grundsteuer:
rund 70 EUR pro Monat**

Downtown Enterprise GmbH
Novaragasse 12a/1
1020 Wien
T +43 (0) 664 433 79 78
E s.essl@pratumimmobilien.at
FN 296502 h
UID-Nr.: ATU63591214
IBAN AT71 1200051280012978

Sonniger, weitläufiger Garten mit großem Haus

Idyllischer Garten mit Waldbereich und südseitiger Terrasse – attraktive Wohngegend in Ruhelage der Innenstadt – Haus mit 6 Zimmern und Garage/Werkstatt - Superädifikat - unbefristeter Pachtvertrag für Grundstück mit 700 m² - ausgesprochene Rarität

Das Highlight dieses Angebots ist der **große Garten mitten in Klosterneuburg**. Genießen Sie alle Vorteile der Innenstadt mit bester Infrastruktur in Kombination mit dieser grünen Naturoase, die sich durch Ruhe und höchste Privatsphäre auszeichnet. Die Gesamtgrundfläche des weitläufigen Grundstücks beträgt rund 700 m², die Wohnnutzfläche des Hauses rund 110 m².

Viele Räume – viele Möglichkeiten

Das in gekoppelter Bauweise 1928 errichtete Haus wurde im Jahr 1967 erweitert. Der teilunterkellerte Ziegelbau ist **sanierungsbedürftig** und bietet viel Potenzial für Ihre individuelle Gestaltung und Modernisierungen. Mit sechs Zimmern auf zwei Wohnebenen hat das Gebäude unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Es ist perfekt als Familiensitz oder für Personen mit Bedarf nach mehreren Räumen für Homeoffice, Atelier, Werkstatt, Hobbyraum oder Gästezimmer geeignet.

Pachtgrundstück

Das Haus wird als **Superädifikat** (grundbücherliches Eigentum auf gepachtetem Grundstück) verkauft. Der **Pachtvertrag** wird mit dem Stift Klosterneuburg auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen und der Kündigungsverzicht seitens des Verpächters beträgt 50 bzw. 60 Jahre. Die monatliche Pacht beträgt rund 970 EUR (50 Jahre Kündigungsverzicht) bzw. 1.000 EUR (60 Jahre Kündigungsverzicht).

Das Haus auf einen Blick

- Lichtdurchflutetes einstöckiges Haus mit 6 Zimmern und vielen großen Fenstern
- Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, ein weiteres Zimmer, Küche mit schönem Blick auf den Kierlingbach, WC mit Handwaschbecken, Vorraum
- Stock: Schlafzimmer, 3 weitere Zimmer (davon zwei Durchgangszimmer), Bad mit Tageslicht und WC, Vorraum
- **Freiflächen:** südlich ausgerichtete **26 m² Terrasse** mit Blick in den großen Garten mit Rasen, Pflanzen und Bäumen – direkt an einen Wald grenzend – genug Platz für einen Gemüse- und Kräutergarten, Blumen, Spiel- und Sportmöglichkeiten, Haustiere oder einen Pool
- **Garage mit 27 m²** auch als Werkstatt, Atelier oder Lager nutzbar
- Keller mit rund 13 m² mit Waschmaschine und Trockner
- Nicht ausgebauter Dachboden
- Anschlüsse: Wasser, Kanal, Strom, Gas
- Neuer Elektro-Warmwasserboiler (Einbau 2024)

Beste Infrastruktur in Innenstadtlage von Klosterneuburg

Wunderschöne Grünruhelage im Zentrum Klosterneuburgs am Kierlingbach 7 Gehminuten vom Rathaus entfernt

Nähe Krankenhaus, Rathausplatz, Bahnhof Klosterneuburg Kierling

Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie

- Rathausplatz
- Stadtplatz
- Schulen, Kindergarten, Ärzte, Krankenhaus
- Supermarkt, Geschäfte, Bäckereien, Restaurants
- Bahnhof Klosterneuburg Kierling

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus, Schnellbahn, Bahnhof Klosterneuburg Kierling

Sonstiges

Der Eigentümer wurde aufgefordert einen Energieausweis vorzulegen.

Der Kaufpreis ist als Richtpreis zu verstehen und kann sich nach oben und unten verändern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ansprechperson:

Mag. Sabine Essl-Kral

Mobil oder WhatsApp: 0664 433 79 78

E-Mail: s.essl@pratumimmobilien.at



Nordansicht des Hauses in gekoppelter Bauweise



Haus mit weitläufigem Garten Richtung Süden



Garten mit Blick auf das Stift Klosterneuburg



Blick aus dem Küchenfenster Richtung Kierlingbach



Küche



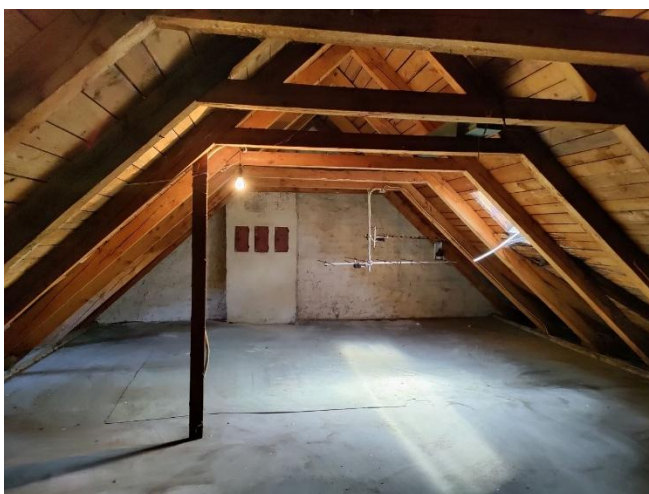
Stiegenaufgang in den 1. Stock



Blick vom Wohnzimmer



Weiters Zimmer im Erdgeschoss



Dachboden



Garage bzw. Werkstatt



Bad im 1. Stock



Geräumiges Schlafzimmer

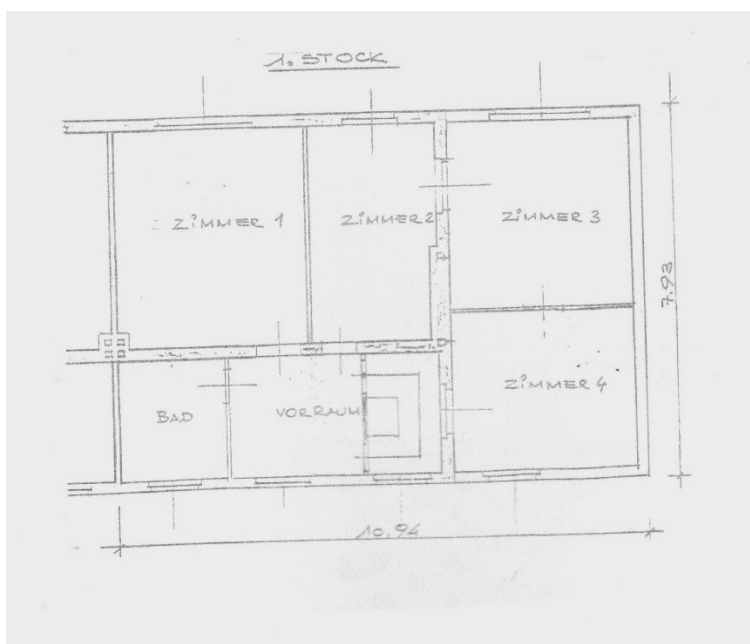
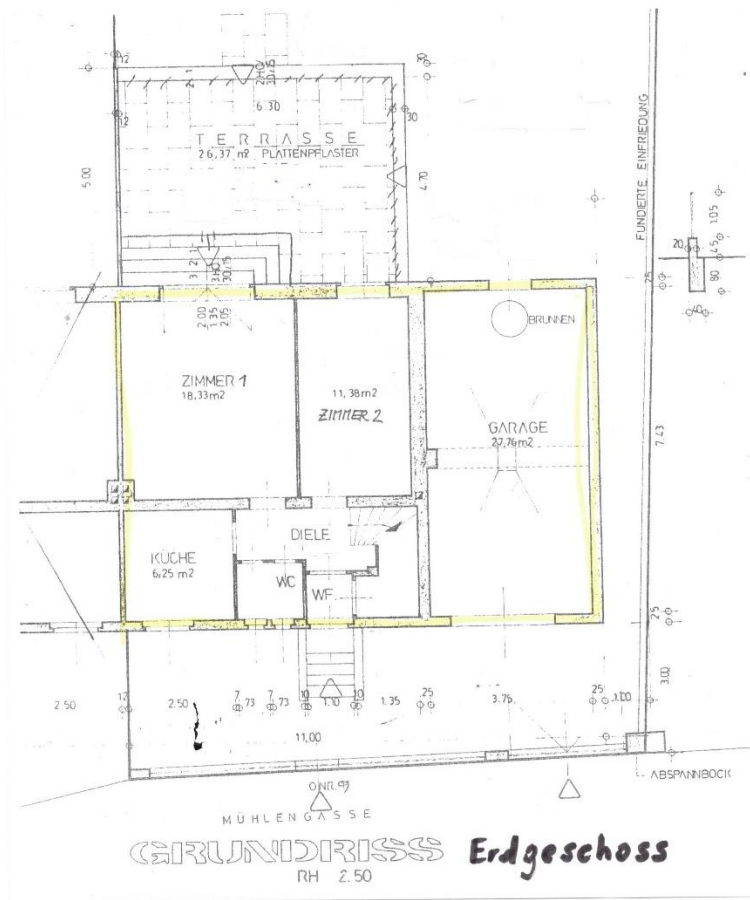


Drei weitere Zimmer im 1. Stock, zwei davon Durchgangszimmer



Kierlingbach direkt an der Mühlengasse

Großzügiger Grundriss



Erstklassige Lage mit guter Infrastruktur

