

**Neues Zuhause in Klosterneuburg - erstklassiges  
6-Zimmer-Einfamilienhaus**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1092**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.269.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner



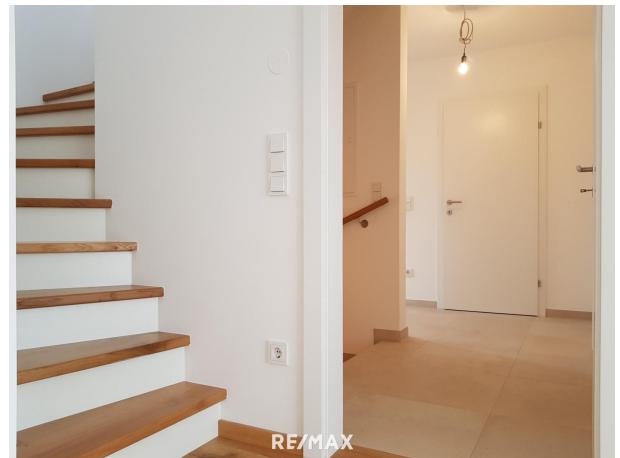
**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

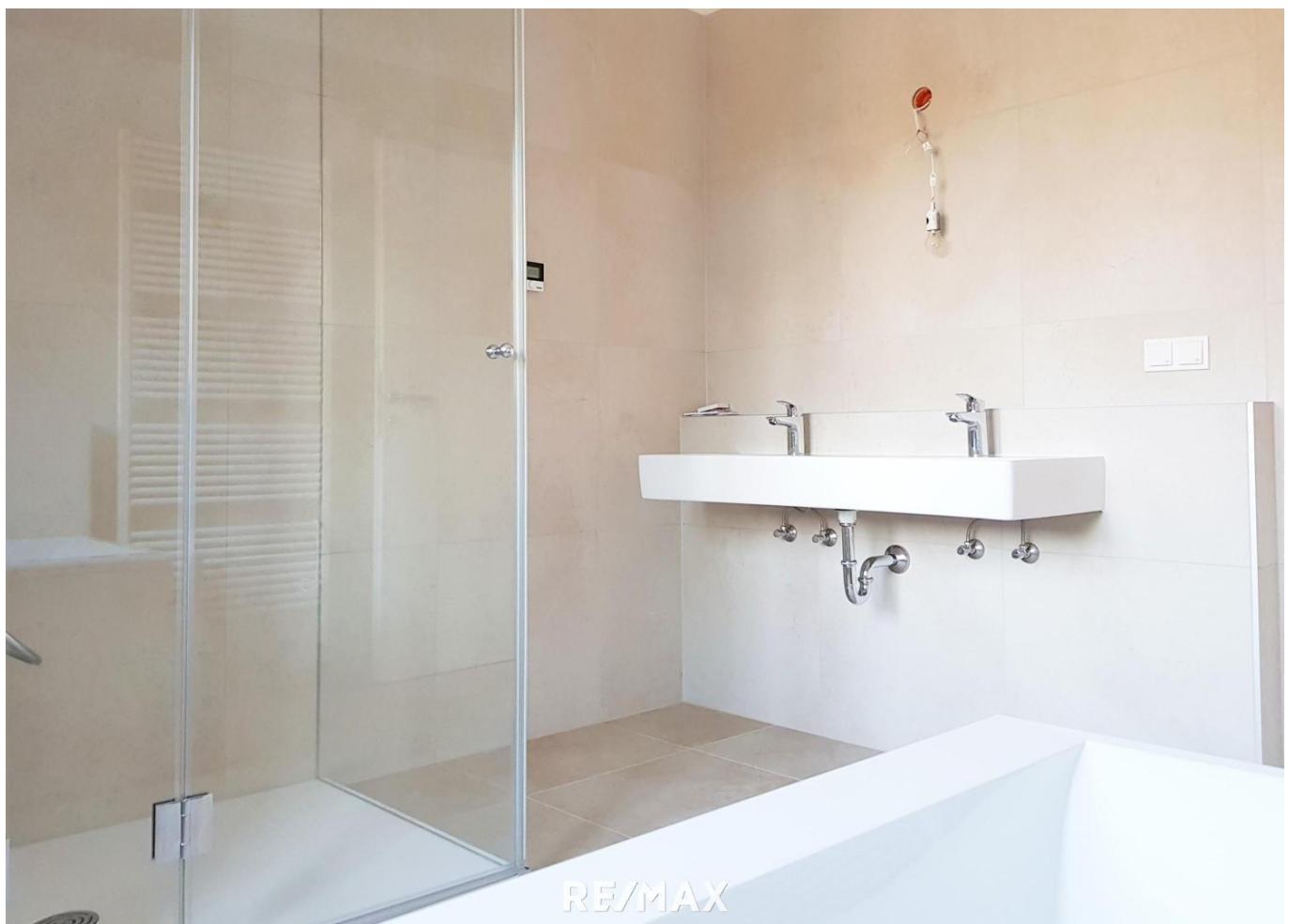




RE/MAX







# Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Klosterneuburg>**

## **Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur**

Dieses erstklassige Einfamilienhaus wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Zusätzliche ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Besondere Highlights sind der Garten und zwei große Terrassen. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu der ca. 33 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Im Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im Untergeschoß befinden sich zwei geräumige Zimmer mit Zugang zu der ca. 26 m<sup>2</sup> großen Terrasse und zum Garten. Des Weiteren gibt es im Untergeschoss ein Badezimmer mit Dusche, ein Technikraum sowie ein Abstellraum.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Dank des Pultdaches gibt es keine Dachschrägen, die Raumhöhe im Obergeschoß beträgt bis zu 3,39 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Eine **Photovoltaikanlage** ermöglicht Ihnen, eigenen Strom zu produzieren, dank des Stromspeichers sind Sie im Falle eines kurzzeitigen Stromausfalls geschützt. Ihr Auto können Sie ganz bequem in der ebenfalls im Kaufpreis inkludierten Wallbox laden.

## **Die idyllische und ruhige Lage in Klosterneuburg bietet Ruhe und Erholung**

Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der Wert auf das Wohnen abseits des Großstadttrubels legt. Zahlreiche Wanderwege laden Sie zu ausgedehnten Spaziergängen ein und mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 15 Minuten an der Donau und können dort die Seele baumeln lassen. Das über die Grenzen Österreich hinaus bekannte Stift Klosterneuburg beherbergt eine bedeutende Kunstsammlung und besitzt eines der größten und ältesten Weingüter Österreichs. Hier findet eine abwechslungsreiche Auswahl an kulturellen Veranstaltungen statt wie zum Beispiel das beliebte alljährliche Opernfestival im Stiftshof. In den beschaulichen Gassen des historischen Ortskerns warten viele gemütliche Lokale und Restaurants darauf von Ihnen entdeckt zu werden. Die Innenstadt Wiens erreichen Sie mit dem Auto in ca. einer halben Stunde, ebenso gibt es mehrmals stündlich Bus- und S-Bahnverbindungen in die City.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.319.900-**

**Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 1.269.900,-**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos im Inserat um Aufnahmen aus einem der Musterhäuser handelt.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben

gemäß gesetzlichem Erfordernis:

H 5  
ei 0.  
z 0  
w k  
är W  
m h/  
e (   
b m  
e ²a  
d )  
ar  
f:  
KIB  
a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.

a 7  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z:  
KIA  
a +  
ss  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: