

**Traumhaft wohnen in Klosterneuburg! PROVISIONSFREI  
für den Käufer!**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1120**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	58,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.139.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



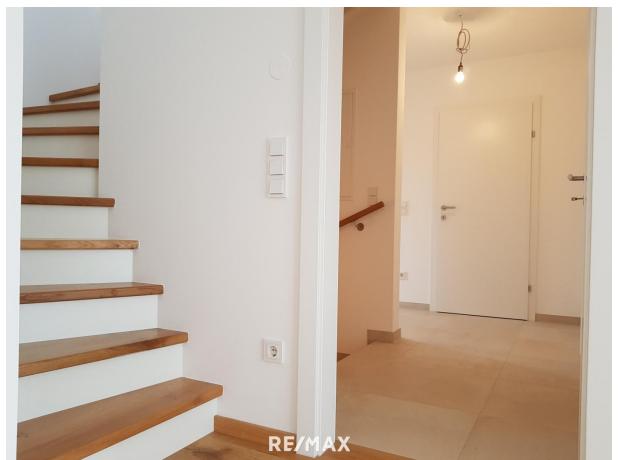
**Amber Lai**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien





RE/MAX







# **Objektbeschreibung**

**Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund entsteht in ruhiger Lage in Klosterneuburg**

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund ist momentan in der Planungsphase und wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 58 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse und dem Garten. Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Obergeschoß sowie die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Dank des Pultdaches gibt es keine Dachschrägen, die Raumhöhe im Obergeschoß beträgt bis zu 3,05 Meter. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher gut für Hobbyräume, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. 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.

## **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 Großstadttreibens 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. Auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen - in nur ca. 10 Minuten Gehweite befindet sich eine Filiale des Interspar. 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 € 1.179.900,-**

**Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 1.139.900,-**

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 3

ei 9.

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 6

kt 5  
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: