

- **NEU! • TOP-LAGE • ZIEGELMASSIVHÄUSER • KELLER**
- **ERDGESCHOSS • OBERGESCHOSS • GARTEN •**
- **TERRASSE • PKW-STELLPLATZ •**



**Objektnummer: 26774**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,05 m²
<b>Nutzfläche:</b>	307,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	307,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	126,00 m²
<b>Keller:</b>	18,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### TRISTAR Immobilien

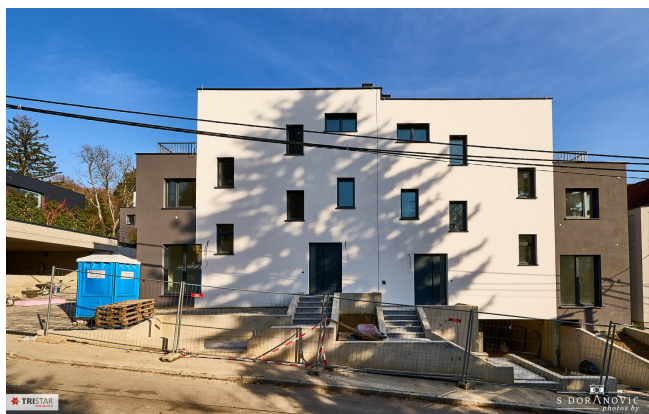
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien















































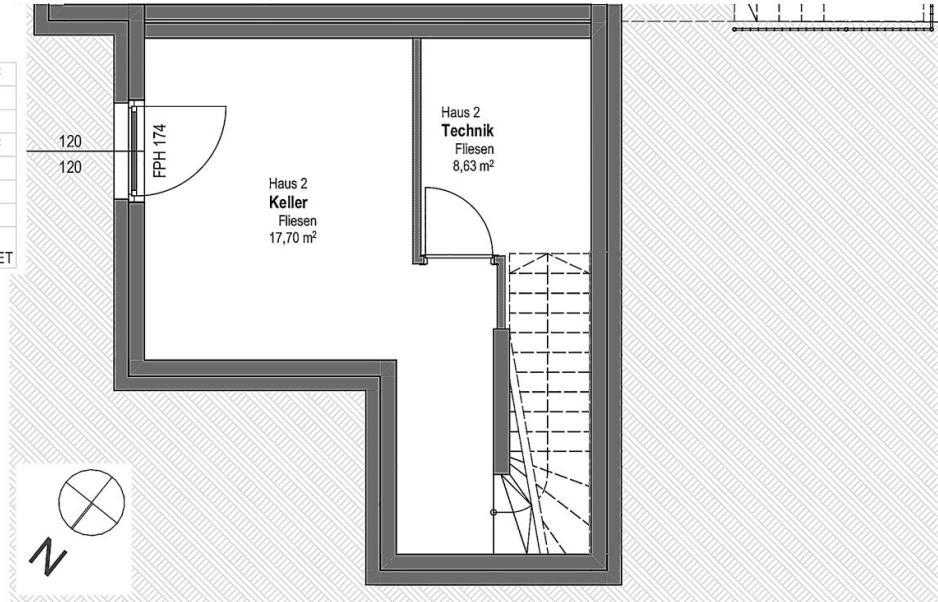
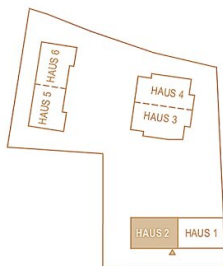


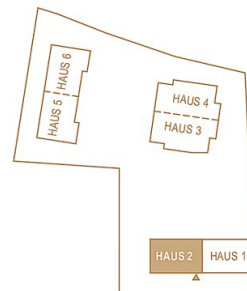
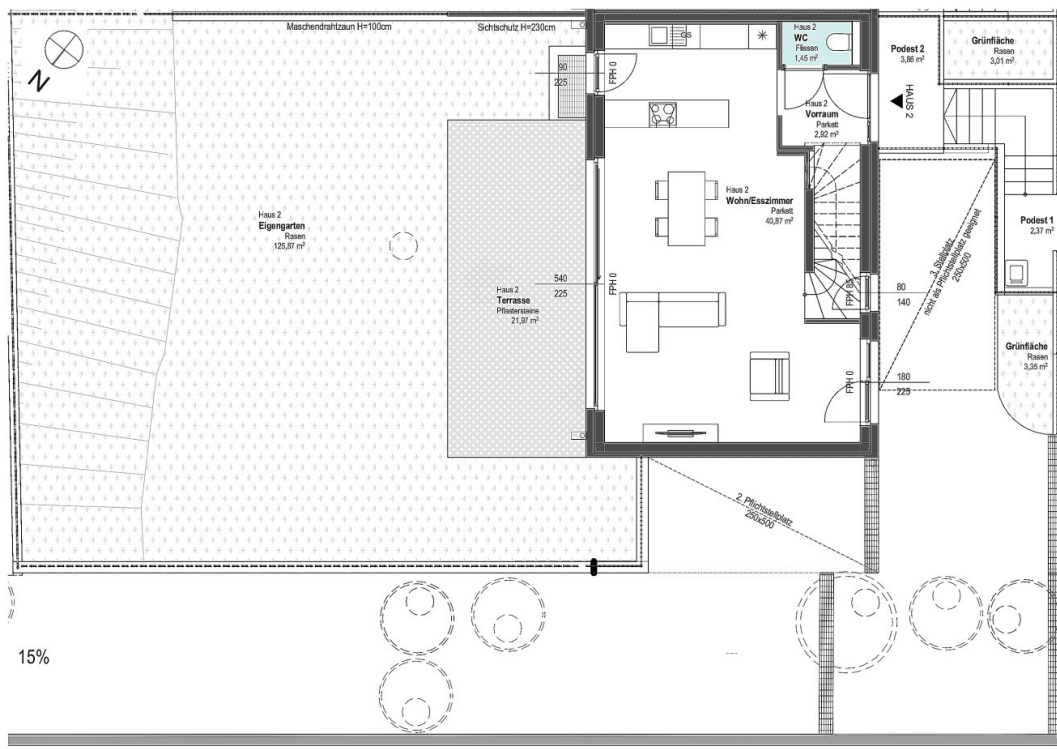
0 5 m

## Haus 2

### KELLERGECHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	: 120,05 m <sup>2</sup>
TERRASSE EG	: 21,97m <sup>2</sup>
TERRASSE DG	: 12,58m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN EG	: 125,87 m <sup>2</sup>
TECHNIKRAUM KG	: 8,63 m <sup>2</sup>
KELLER	: 17,70 m <sup>2</sup>
1. PFLICHTSTELLPLATZ	
1. STELLPLATZ NICHT ALS PFLICHTSTELLPLATZ GEEIGNET	



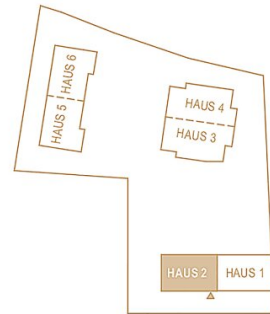
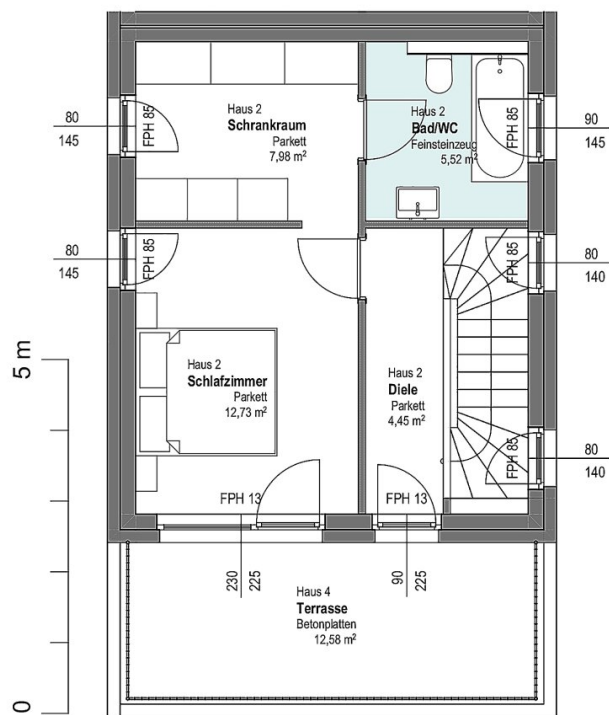


## Haus 2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	: 120,05 m²
TERRASSE EG	: 21,97 m²
TERRASSE DG	: 12,58 m²
EIGENGARTEN EG	: 125,87 m²
TECHNIKRAUM KG	: 8,63 m²
KELLER	: 17,70 m²
1. PFLICHTSTELLPLATZ	
1. STELLPLATZ NICHT ALS PFLICHTSTELLPLATZ GEEIGNET	







Haus 2

#### DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE	: 120,05 m²
TERRASSE EG	: 21,97 m²
TERRASSE DG	: 12,58 m²
EIGENGARTEN EG	: 125,87 m²
TECHNIKRAUM KG	: 8,63 m²
KELLER	: 17,70 m²
1. PFLICHTSTELLPLATZ	
1. STELLPLATZ NICHT ALS PFLICHTSTELLPLATZ GEEIGNET	



# Objektbeschreibung

- **PROJEKT:**

Zum Verkauf gelangen **6 Doppelhaushälften**, welche **SCHLÜSSELFERTIG** und in **TOP Baumeisterqualität (100% Ziegelmassiv!)** hergestellt sind!

Die unverwechselbaren **Doppelhäuser (Baujahr: 2024-2025)** erfüllen alle technischen und konstruktiven Standards zeitgemäßen Bauens, bieten durchdachte Grundrisse und entsprechen allen Bedürfnissen des modernen Wohnens!

---

- **KELLER + ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS + GARTEN + TERRASSE + PKW STELLPLATZ:**

---

## **HAUS 1: Gesamtfläche: ca. 292,57 m<sup>2</sup>**

- **Wohnnutzfläche: ca. 121,32 m<sup>2</sup>, 5 ZIMMER**
- Gartenfläche: ca. 98,10 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche (EG): ca. 18,15 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche (DG): ca. 11,63 m<sup>2</sup>
- PKW Garagenplatz: ca. 28 m<sup>2</sup>
- AR 5,69 m<sup>2</sup>
- Technikraum ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis: EUR 999.000 (Schlüsselfertig!)**

---

## **HAUS 2: Gesamtfläche: ca. 307 m<sup>2</sup>**

- **Wohnnutzfläche: ca. 120,05 m<sup>2</sup>, 5 ZIMMER + KELLER mit Fußbodenheizung**
  - Gartenfläche: ca. 126 m<sup>2</sup>
  - Terrasse EG: ca. 22 m<sup>2</sup>
  - Terrasse DG: ca. 12,58 m<sup>2</sup>
  - PKW Parkplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup>
  - Keller: ca. 18 m<sup>2</sup>
  - Technikraum: ca. 8,63 m<sup>2</sup>
  - **Kaufpreis: EUR 999.000 (Schlüsselfertig!)**
-

### **HAUS 3: Gesamtfläche: ca. 231 m<sup>2</sup>**

- **Wohnnutzfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>, 5 ZIMMER**
  - Gartenfläche: ca. 48,40 m<sup>2</sup>
  - Terrasse EG: ca. 14,57 m<sup>2</sup>
  - Terrassen DG: ca. 14,24 m<sup>2</sup> + 6,60 m<sup>2</sup>
  - PKW Parkplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup>
  - **Kaufpreis: EUR 919.000 (Schlüsselfertig!)**
- 

### **HAUS 4: Gesamtfläche: ca. 255,65 m<sup>2</sup>**

- **Wohnnutzfläche: ca. 139,09 m<sup>2</sup>, 5 ZIMMER**
  - Gartenfläche: ca. 67,22 m<sup>2</sup>
  - Terrassenfläche (EG): ca. 16,22 m<sup>2</sup>
  - Terrassenfläche (DG): ca. 20,62 m<sup>2</sup>
  - PKW Parkplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup>
  - **Kaufpreis: EUR 919.000 (Schlüsselfertig!)**
- 

### **HAUS 5: Gesamtfläche: ca. 308,30 m<sup>2</sup>**

- **Wohnnutzfläche: ca. 111,08 m<sup>2</sup>, 4 ZIMMER + KELLER mit Fußbodenheizung**
  - Keller ca. 56 m<sup>2</sup>
  - Gartenfläche: ca. 87,19 m<sup>2</sup>
  - Terrassen EG: ca. 18,03 m<sup>2</sup>
  - Terrasse DG: ca. 11 m<sup>2</sup>
  - PKW Parkplatz ca. 25 m<sup>2</sup>
  - **Kaufpreis: EUR 899.000 (Schlüsselfertig!)**
- 

### **HAUS 6: Gesamtfläche: ca. 336 m<sup>2</sup>**

- **Wohnnutzfläche: ca. 111,78 m<sup>2</sup>, 4 ZIMMER + 49,11 m<sup>2</sup> KELLER (mit Fußbodenheizung)!**
- Keller ca. 49,11 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
- Terrassen EG: ca. 23,35 m<sup>2</sup>
- Terrasse DG: ca. 11 m<sup>2</sup>
- PKW Parkplatz ca. 25 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis: EUR 899.000 (Schlüsselfertig!)**



---

- **6 PKW STELLPLÄTZE:**

Für jedes Haus, steht ein **PKW STELLPLATZ** zu Verfügung (Eigentum!) und ist **bereits im Kaufpreis inkludiert!**

---

- **KEIN BAURECHT, KEINE PACHT:**

Sie erwerben hier **IHR EIGENHEIM** und **EIGENTUMSGRUND!**

---

- **GEMÜTLICH UND HOCHWERTIG:**

Für ein gemütliches Raumklima sorgt eine **Fußbodenheizung**, welche von einer **höchst effizienten LUFT/WASSER WÄRMEPUMPE** (Warmwasseraufbereitung ohne Schadstoffausstoß!) versorgt wird.

So gibt keine sperrigen und störenden Heizkörper und somit steht Ihnen für die Gestaltung Ihrer Wohnbereiche mehr Platz zur Verfügung!

Weiters zählen zur **hochwertigen Ausstattung: KLIMAANLAGE, Eichenparkettböden**, keramischer Fliesen-Belag/Feinsteinzeug, Garten mit **Rollrasen, etc.**

---

- **ZIEGELMASSIV - QUALITÄT, DIE GENERATIONEN ÜBERDAUERT!**

Die Ziegelbauweise kombiniert Tradition mit modernen Vorteilen. Dank ihrer hohen Wärmespeicherkapazität und den speziellen Eigenschaften von Ziegeln, wie Poren und Luftkammern, wird ein herausragender Wärmeschutz mit Top U-Werten erreicht. Dies sorgt für ein stets angenehmes Raumklima, wobei Ziegel überschüssige Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben können. Die Beschaffenheit des Ziegels bietet zudem exzellenten Schallschutz und Brandsicherheit.

Im Vergleich zu trendigen, „exotischen“ Materialien ist die Ziegelmassivbauweise deutlich langlebiger und stellt somit eine überlegene Geldanlage und Investition für die Zukunft dar.

---

**TOP LAGE:**

Ein detailliertes **LAGEEXPOSÉ (65 Seiten!)** erfolgt umgehend nach Anfrage!

---

• **VERMITTLUNGSPROVISION / DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT:**

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

• • **NEU! • TOP-LAGE • ZIEGELMASSIVHÄUSER • KELLER • ERDGESCHOSS • OBERGESCHOSS • GARTEN • TERRASSE • PKW-STELLPLATZ •**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.