

**Ihr individuelles Domizil in Weidling - Im Grünen und zugleich in Stadtnähe.**



**Objektnummer: 3777**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	151,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	146,19 m <sup>2</sup>
Keller:	32,08 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.285.000,00 €
Provisionsangabe:	

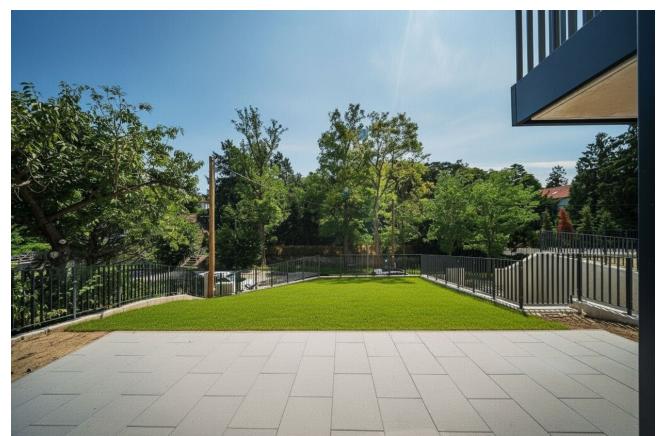
46.260,00 € inkl. 20% USt.

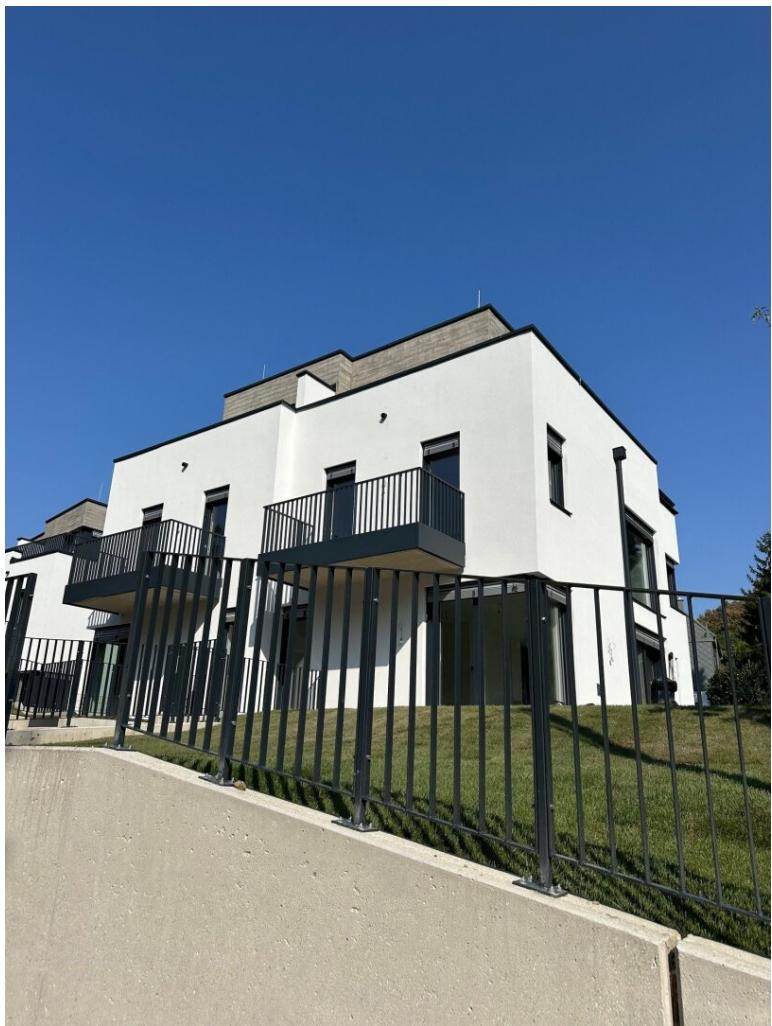
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

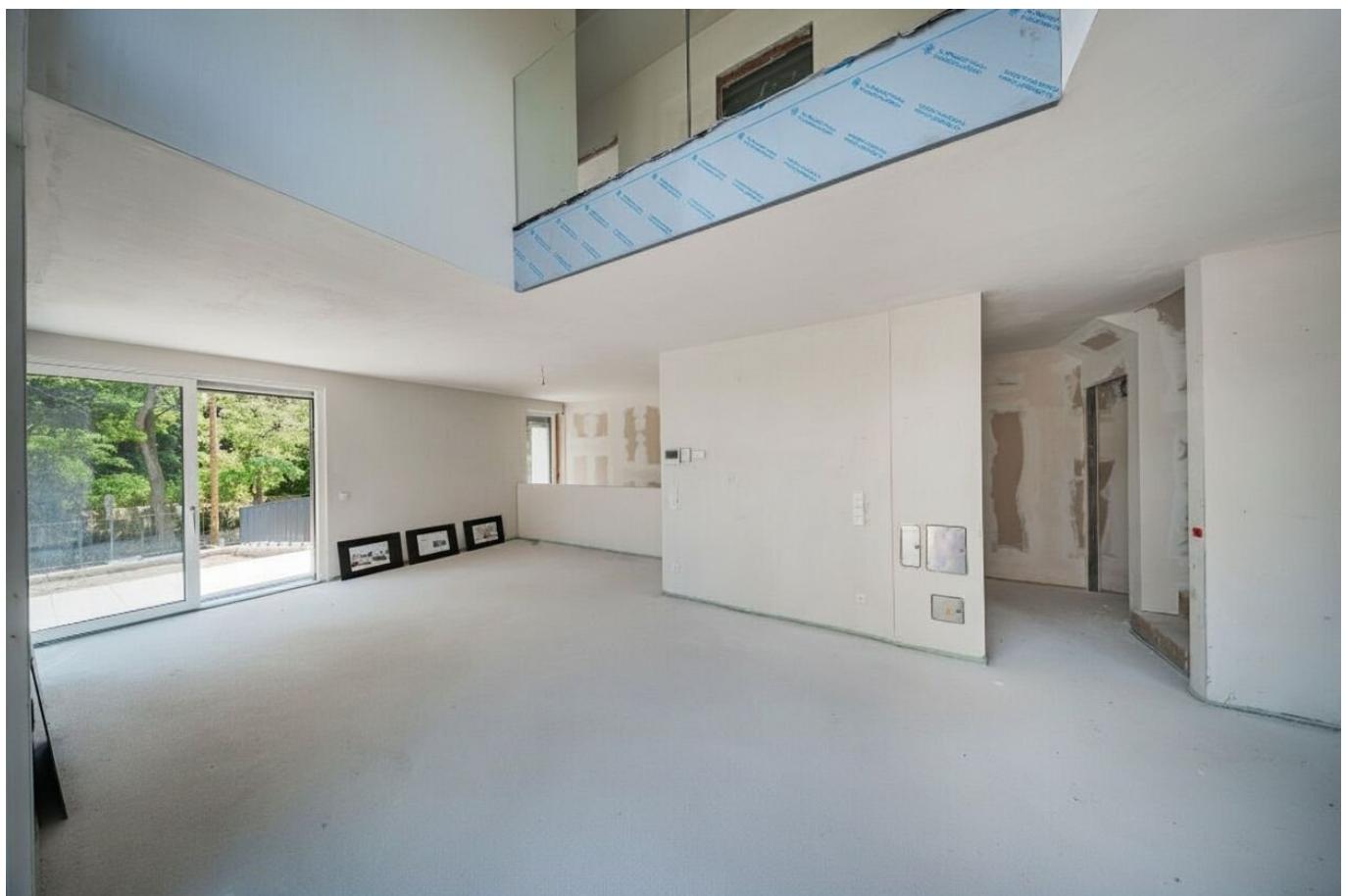
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

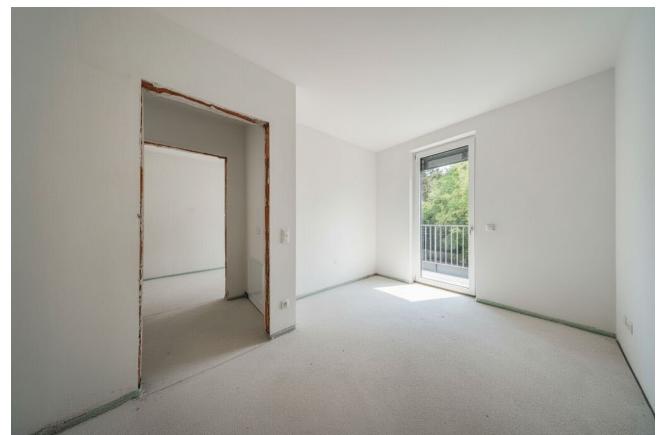
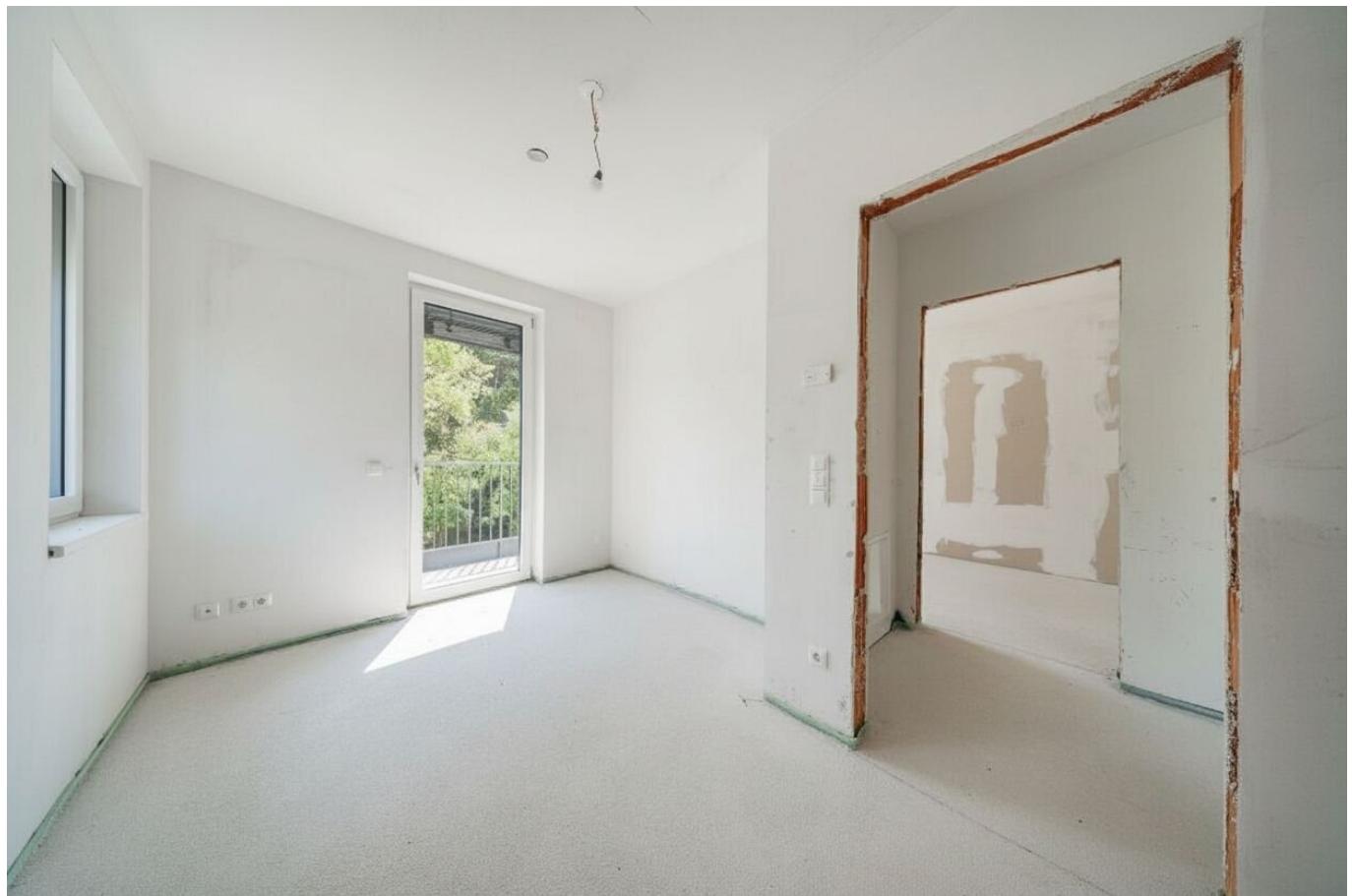


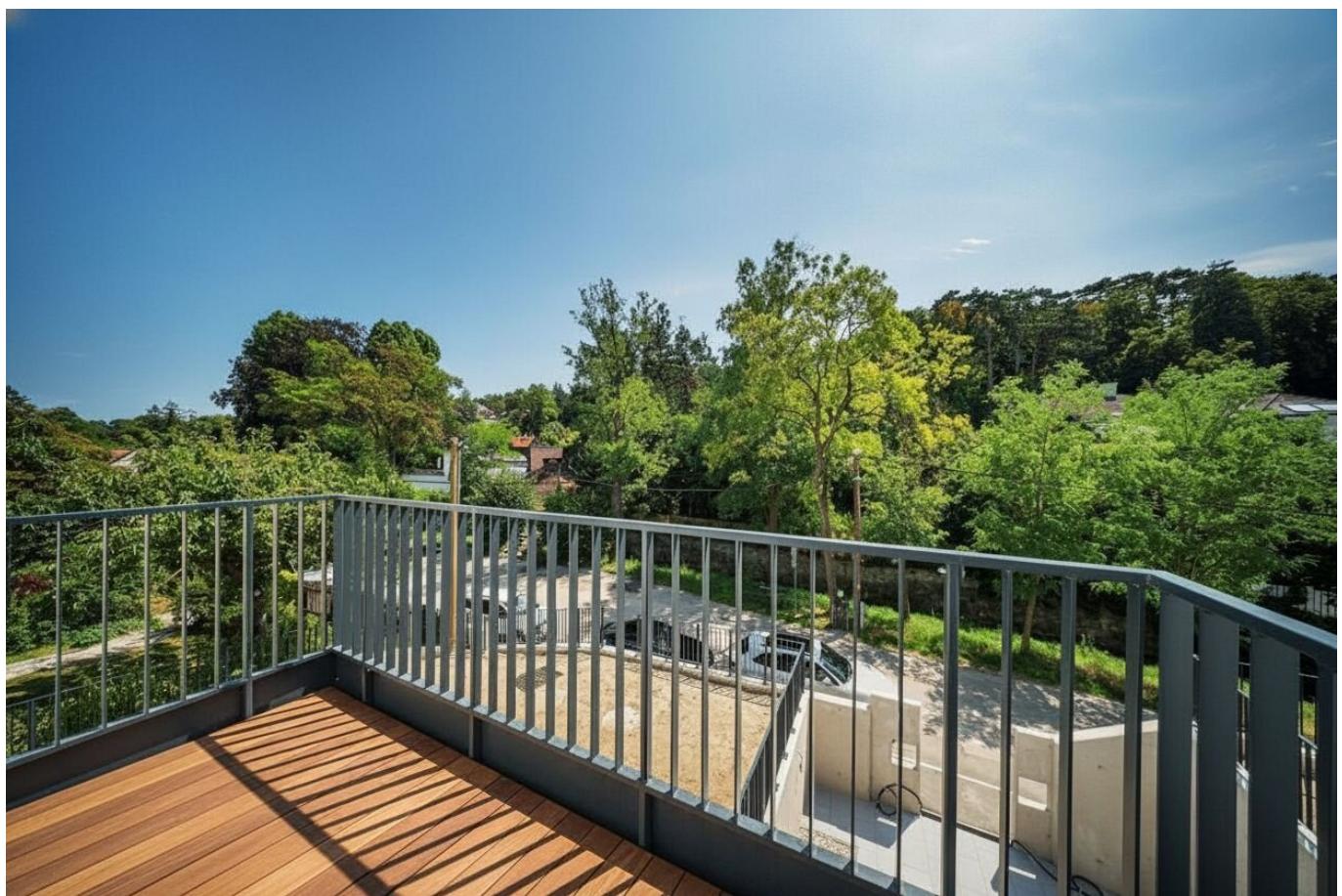




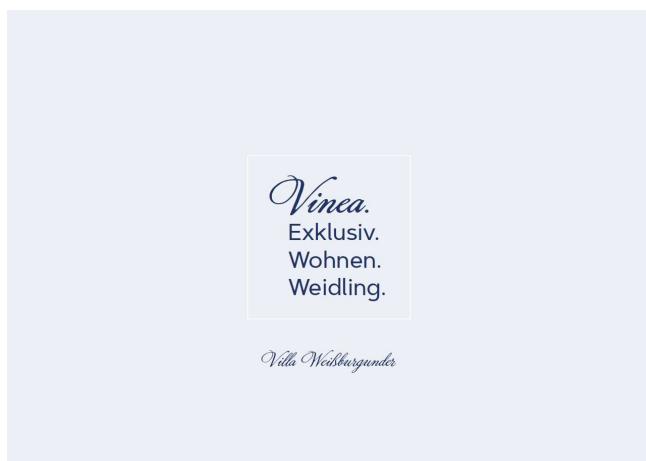














**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

gültig bis

**12/2025**

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01007403**

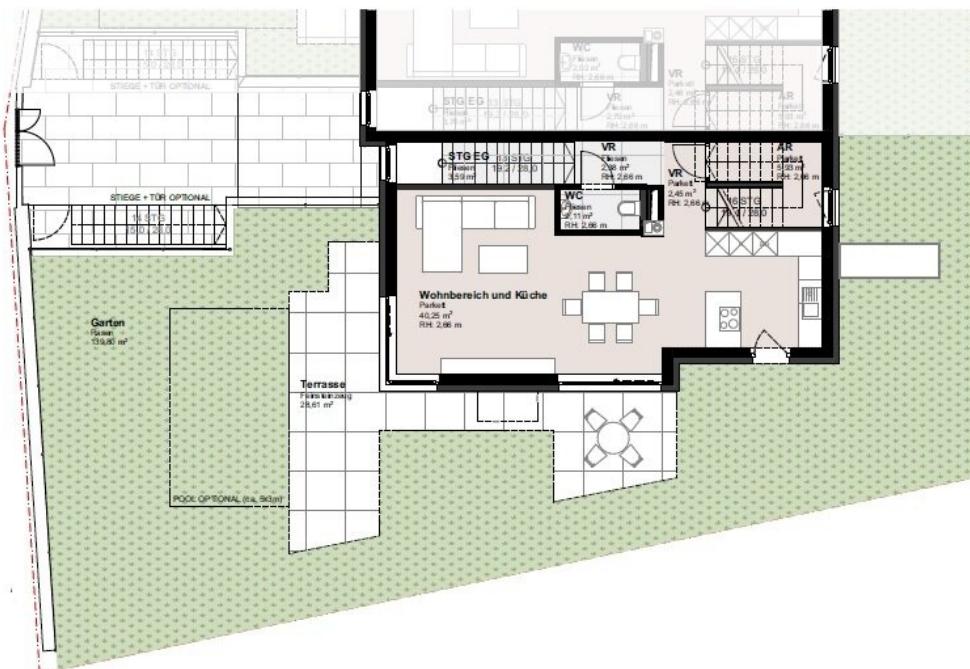
Treuhänder-Nummer

**46762v**

Firmenbuchnummer



**DETAILPLAN** *Villa Weißburgunder*  
*Erdgeschoss*

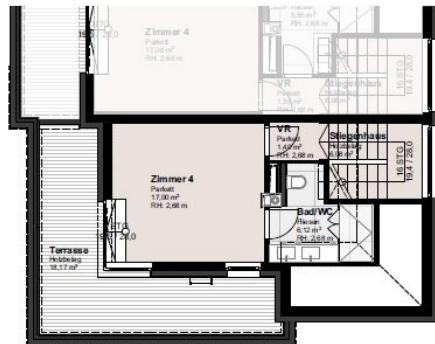


# DETAILPLAN Villa Weißburgunder Obergeschoß



2

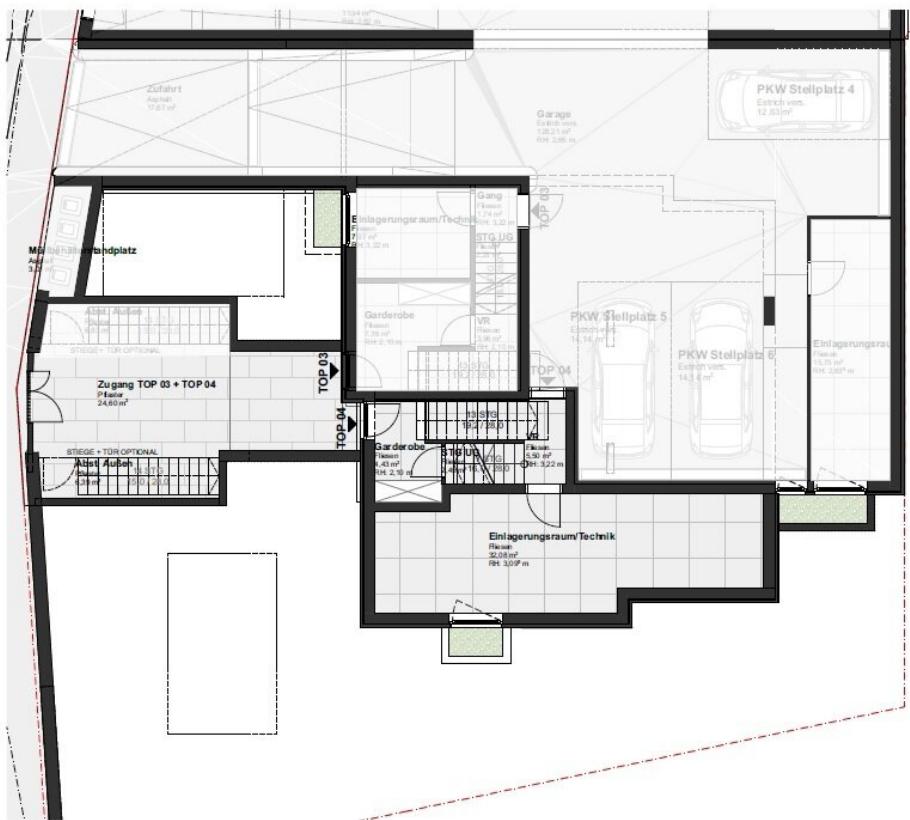
**DETAILPLAN** *Villa Weißburgunder*  
*Dachgeschoß*



⊕ =

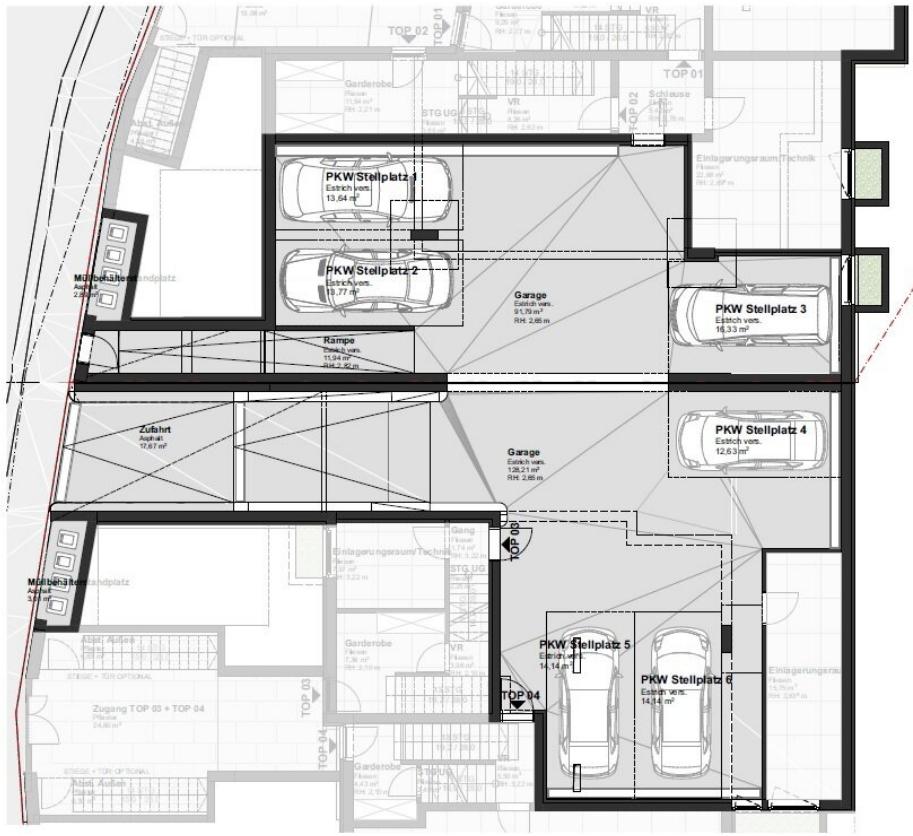
**DETAILPLAN**

*Villa  
Weißburgunder  
Untergeschoss*



## DETAILPLAN

### Garage



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen erinnern sich durch die Detailplanung geringfügig an dem. Die in den Planen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße. Nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

"Vinea. Exklusiv. Wohnen. Weidling" liegt in absoluter Bestlage von Weidling zwischen dem Weidlingbach und den Weinbergen des Stiftes Klosterneuburg. Namensgeber für dieses exklusive Wohnprojekt sind die schönen Weinberge – lat. vinea –, die sich am Fuße des Berges dahinter befinden. Die Architektur der Doppelhaus-Villen steht für **moderne Lebensqualität mit hohem ästhetischem Anspruch**. Die Käufer haben die Wahl aus 4 einzigartigen Domizilen:

*Villa Chardonnay, Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc und Villa Weißburgunder*

Geparkt wird in der **hauseigenen Tiefgarage**. **Exklusive, individuell wählbare Oberflächen** oder auch der **Ankauf belagsfertig** geben Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Villen-Domizil nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Durch die Anbindung und Infrastruktur eignet sich Klosterneuburg/Weidling **ideal als Wohnort für Familien und Berufstätige, die ihrer Arbeit in der Bundeshauptstadt nachgehen**.

*myhome.blog by FINDMYHOME: Der Artikel bringt es am Punkt "Wohnen in den Weinbergen" ist beliebt, wie nie.*

Hier zum Reinlesen: <https://myhome.at/wohnen-in-den-weinbergen-2/>

Das Top 1 - **Villa Chardonnay** - ist gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgebaut worden, und steht den anderen Villen als "**Mustervilla**" zur Verfügung.

Käufer haben nun die Möglichkeit die **Villa Riesling, Villa Sauvignon Blanc oder hier TOP 4 - Villa Weißburgunder** belagsfertig zu erwerben und nach ihren individuellen Vorstellungen komplett individuell durch die Professionisten ihrer Wahl ausbauen zu lassen oder das gemäß des "Pakets schlüsselfertig" vom Bauträger ausbauen zu lassen. Details auf Anfrage.

## FLÄCHEN & KAUFPREIS.

- 233,71 m<sup>2</sup> gewichtete Fläche unter Berücksichtigung Garten, Terrassen, Balkon und Keller, diese beinhaltet:
- 151,94 m<sup>2</sup> Nettofläche - 28,61 m<sup>2</sup> Terrasse EG - 5,43 m<sup>2</sup> Balkon - 18,17 m<sup>2</sup>

## **DG-Terrasse - 146,19 m<sup>2</sup> Eigengarten - 32,08 m<sup>2</sup> Keller/Technikraum UG**

- Kaufpreis belagsfertig\*: € 1.285.000,-
- Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 36.000,-
- **CUSTOMIZE YOURSELF:** Der Käufer hat die Möglichkeit den **Ausbau** seines Domizils **komplett individuell durch die Professionisten seiner Wahl ausführen zu lassen** oder gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) vom **Bauträger schlüsselfertig ausbauen zu lassen.** Details auf Anfrage.
- Es besteht weiters die Möglichkeit der Zusammenlegung mit der **Villa Sauvignon Blanc /TOP 3.**

## **ECKDATEN & HIGHLIGHTS.**

- Zwei exklusive Doppelhausvillen mit je 2 Doppelhaushälften
- Je 5 Zimmer - Die beiden Schlafzimmer im 1. OG mit gemeinsamen Balkon können auf Wunsch auch zusammengelegt werden.
- **Eigengärten, sonnige Balkone und Dachterrassen**
- Modernster Wohnkomfort mit Tiefgarage und für E-Ladestationen vorbereitet
- Außergewöhnliche Architektur-Villen in Niedrigenergiebauweise
- Energiesparende Luft-/Wärmepumpen und **innovative Kühldecken**
- **CUSTOMIZE YOURSELF:** Möglichkeit belagsfertig zu kaufen und individuell zu gestalten
- **EIGENGRUND**
- **Exklusive Lage in Klosterneuburg/Weidling mit traumhaftem Blick ins Grüne**
- **Ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität**
- Alle Detailinformationen finden Sie im VINEA-Folder zum Download.

## **AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR MIT BLICK INS GRÜNE.**

Die Häuser bestechen durch ihre **exklusive Villenbauweise**. Jede Doppelvillenhälfte ist **besonders in ihrer äußereren Erscheinung und Grundrissgestaltung**. Jede ist optimal hinsichtlich der Himmelsrichtungen ausgerichtet und ermöglicht durch ihre Situierung der Räume, Terrassen und schönen Eigengärten Wohnqualität pur.

Im Vordergrund steht eine **nachhaltige Bauweise mit moderner Architektur** in Einklang zu bringen. Große Fensterelemente und Freiflächen beziehen dabei die Natur in den Wohnraum mit ein, und schaffen damit aus jedem Fenster **entspannende Ausblicke ins Grüne**.

**Zeitlose Eleganz und eine besondere Materialwahl auf höchster Qualität wie energiesparende Luftwärmepumpen und Raumkühlung durch innovative Kühldecken** versprechen nicht nur ein **perfektes Wohngefühl**, sondern es wird auch

nachhaltig an die Zukunft für morgen gedacht.

## **TOP-LAGE MIT BLICK AUF DIE WEINBERGE - LEBENSQUALITÄT PUR.**

Trotz der **herrlichen Ruhelage** sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreicht. Die **Wiener City ist nur rund 19 Autominuten entfernt.**

**Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung von Bäcker über Supermarkt, Trafik bis Bank, **Schulen mit hervorragendem Ruf & Kindergärten** bieten **Lebensqualität pur** in diesem von vielen Einfamilienhäusern geprägten Stadtteil von Klosterneuburg. Der Kindergarten Weidling und die Volksschule sind fußläufig entfernt. **Für Genießer** stehen in der Umgebung hervorragende Restaurants und klassische Gasthäuser bereit – einige davon erreichen Sie auch bequem zu Fuß. Die **umliegenden Weingärten und Buschenschenken** laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Den **Weidlinger Bahnhof** und die **S-Bahn Richtung Wien** erreichen Sie mit dem Rad entlang des Weidlingbaches oder Sie nutzen den Stadtbus, um bequem Ihre Einkäufe zu tätigen. **Der Bus bringt Sie auch zur U-Bahn U4 Station „Heiligenstadt“.**

### **Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?**

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung und der pleitegefährdeten Länder durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

**\*Belagsfertig bedeutet:** Fertigstellung Außenbereiche und Übergabe der Einheit im belagsfertigen Zustand, wobei Folgendes nicht ausführt ist: Malerarbeiten, Boden- bzw. Wandbelege (Parkettböden, Fliesen), Innentüren, Sanitärausstattung in Bädern und WC.

**Pläne für Varianten der Zusammenlegung** werden gerne auf Anfrage übermittelt.

Hinweis: Die Bilder sind teilweise durch KI generiert bzw. homegestaged worden.

Credits Drohenfotos/Drohnen-Video: PicMyPlace, Video: STILKRAFT FILM/Antonio La Regina

**Überzeugen Sie sich selbst - Wir stehen Ihnen gerne für individuelle Begehungen zur Verfügung.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <4.750m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.750m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <4.750m  
U-Bahn <6.250m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap